

Ref: c.u. 47/11

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Departamento de Edificios y Colonias Protegidas de la Subdirección General de Edificación al respecto de la aplicación del artículo 8.1.12 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid a la edificación a construir en el solar de la c/ Narciso Serra nº 23 c/v al pasaje de José Sanchez Pescador.

En fecha 2 de agosto de 2011 el Departamento de Edificios y Colonias Protegidas de la Subdirección General de Edificación eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente, en relación con la aplicación del artículo 8.1.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid a la edificación a construir en el solar sito en el nº 23 de la c/ Narciso Serra c/v al pasaje de José Sanchez Pescador, cuya licencia se tramita en expediente nº 711/2011/02692.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 1 Grado 4º
- Corrección de error material del Plan General ERM 03.301, aprobada definitivamente el 7 de octubre de 2009.
- Área de Planeamiento Específico APE 00.01 "Centro Histórico"

Acuerdos:

- Acuerdos nº 150 y 197 de la Comisión de Seguimiento del Plan General tomados en sesiones de 1 de junio de 2000 y 25 de octubre de 2001, respectivamente.

CONSIDERACIONES:

La manzana en la que se emplaza el solar del nº 23 de la c/ Narciso Serra c/v al pasaje de José Sanchez Pescador se incluye dentro de los ámbitos del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE 00.01) y del grado 4º de la Norma Zonal 1. En la hoja nº 74/4 del plano de Condiciones de la Edificación del APE 00.01 originariamente el solar aparecía en blanco, sin la trama del grado correspondiente de la Norma Zonal 1 y sin asignación del coeficiente Z de aplicación, lo que motivó la tramitación de la corrección de error material del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) ERM 03.301, que se consideró aprobada por silencio administrativo positivo por Resolución de la Dirección General de Planeamiento Urbanístico de fecha 7 de octubre de 2009, publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid en fecha 23 de octubre de 2009. En la corrección de error material aprobada se corrigió la hoja nº 74/4 del plano de Condiciones de la Edificación del APE 00.01, extendiendo la trama del grado 4º de la Norma Zonal 1 de la manzana a la zona inicialmente en blanco y asignándole a ésta los coeficientes Z de aplicación.

Fijados y aclarados los parámetros urbanísticos de aplicación con la corrección de error material del Plan General referida, se plantea, en la solicitud de licencia de expediente nº 711/2011/02692 que se tramita en el Departamento de Colonias y Edificios Protegidos de la Subdirección General de Edificación, la demolición del edificio existente, que no cuenta con protección alguna, y la construcción de un nuevo edificio sujeto a las condiciones para la nueva edificación del Grado 4º de la Norma Zonal 1. En cuanto a estas condiciones normativas, por las propias características físicas del solar, una parcela en esquina con frentes de 5,17 metros a la c/ Narciso Serra y 20,15 metros al pasaje de José Sanchez Pescador, surgen las dudas apuntadas en la consulta del Departamento de Edificios y Colonias Protegidas sobre la aplicación del Artículo 8.1.12 “Posición de la Edificación” de las Normas Urbanísticas del PGOUM, que podrían provocar, de facto, que el solar no fuera edificable.

El artículo 8.1.12 de las Normas Urbanísticas del PGOUM especifica en su primer párrafo que: “...Como condición particular se establece que para los grados 4º y 6º se dejará al fondo de la parcela un espacio libre que ocupe todo su ancho y que cumpla las condiciones que para patios de parcela se fijan en estas Normas en función de las luces rectas de la piezas o locales recayentes a dichos patios. En parcelas con fachadas opuestas a dos calles se dejará al menos un patio con una superficie equivalente al ancho medio de la parcela por seis (6) metros de fondo; si la distancia entre el punto medio de ambas fachadas es inferior a dieciocho (18) metros el fondo será un tercio (1/3), como mínimo, de la distancia entre dichos puntos medios.” Si en el solar en estudio a la nueva edificación se le exigiera separarse en la forma descrita respecto del lindero opuesto a la alineación del pasaje de José Sanchez Pescador, debido a su reducido fondo en ese sentido, la franja susceptible de ser ocupada por la edificación resultaría insignificante y,

consiguientemente, el solar no podría ser edificado. Sin embargo, una lectura detenida del precepto transcrito con relación al contexto normativo en el que se encuadra, nos debe de llevar a la conclusión de que, simplemente, no es de aplicación al caso en estudio.

Efectivamente, como se ha visto, el artículo 8.1.12 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, exige que se deje un espacio libre “al fondo de la parcela” ocupando “todo su ancho”. Esta determinación, que establece la separación de la edificación al lindero testero, se refiere a solares con un solo frente a vía o espacio libre público, en los que de forma natural se puede hablar de fondo y ancho de parcela, entendiendo éstos conceptos como las distancias entre la alineación oficial y el lindero testero y entre los dos linderos laterales, respectivamente. En los solares con frentes a dos calles opuestas y en los solares en esquina, en los que, según lo definido en el artículo 6.2.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, todos los linderos distintos de los frontales tienen la consideración de laterales y carecen por tanto de lindero testero, la determinación citada no es aplicable. Los solares con frentes a calles opuestas están regulados de forma específica en el precepto normativo analizado, pero no así los solares en esquina, que no se contemplan, por lo que hay que defender que no es aplicable a ellos. Pero más aún, si a pesar de lo dicho se pretendiese aplicar la reiterada determinación del artículo 8.1.12 de las Normas Urbanísticas del PGOUM a los solares en esquina, como el espacio libre obligatorio tiene que ocupar “todo el ancho” del solar, se llegaría al absurdo de que la edificación debería separarse de los linderos en toda su longitud, no podría adosarse de modo alguno a ellos y la edificación resultante estaría aislada respecto de las de los solares colindantes, lo que es manifiestamente contrario a la propia esencia de la tipología de edificación entre medianerías formando manzana cerrada de la Norma Zonal 1 que se afirma en el apartado 2 del artículo 8.1.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Consiguientemente, en opinión de esta Secretaría Permanente, la condición particular recogida en el artículo 8.1.12 de las Normas Urbanísticas del PGOUM para los grados 4º y 6º de la Norma Zonal 1 no resulta de aplicación a los solares en esquina, en los cuales el espacio libre interior y sus dimensiones, en su caso, vendrá determinado por la limitación de ocupación máxima del apartado 2 del artículo 8.1.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM y de las necesarias en función de las piezas cuyos huecos de luz y ventilación viertan a él, según lo preceptuado en artículo 6.7.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM para los patios de parcela cerrados. Debe tenerse en cuenta, además, que si en los lienzos medianeros de los edificios colindantes existieran huecos de ventilación e iluminación, a los efectos de garantizar el mantenimiento de las condiciones higiénicas de éstos, deberá aplicarse lo previsto en los acuerdos nº 150 y 197 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, tomados en sesiones de 1 de junio de 2000 y 25 de octubre de 2001, respectivamente, para configurar un espacio libre de edificación con las dimensiones fijadas para los patios de parcela cerrados en el ya citado artículo 6.7.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, se considera que al nuevo edificio que se pretende construir, previa demolición del existente, en el solar sito en el nº 23 de la c/ Narciso Serra c/v al pasaje de José Sanchez Pescador, cuya licencia se tramita en expediente nº 711/2011/02692, no le es de aplicación la condición particular del artículo 8.1.12 de las Normas Urbanísticas del PGOUM para los grados 4º y 6º de la Norma Zonal 1, por lo que el edificio proyectado puede adosarse a los linderos laterales en toda su longitud y altura, siempre que sus distintas piezas resuelvan sus condiciones de ventilación e iluminación con huecos situados en las fachadas vertidas a la vía pública y que no se cieguen los huecos que puedan existir en los lienzos medianeros de los edificios colindantes, en cuyo caso deberá procederse conforme con lo previsto en los acuerdos nº 150 y 197 de la Comisión de Seguimiento del Plan General. En todo caso, se respetará la condición de ocupación máxima establecida en el apartado 2 del artículo 8.1.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, salvo que la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural, según lo autorizado en el propio precepto y atendiendo a las especiales condiciones del solar, estime oportuna la exención de su cumplimiento.

Madrid, 27 de septiembre de 2011.