

Ref: c.u.a. 30/2012

ASUNTO: Consulta urbanística que formula la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades referente a la calificación de la obra consistente en el cubrimiento de un patio de parcela cerrado realizado conforme con lo previsto y regulado en el artículo 6.7.21 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Con fecha 18 de julio de 2012, se eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades, en la que se plantea en que clase de obra debe encuadrarse el pretendido cubrimiento del patio de parcela cerrado del edificio existente en el nº 13 de la c/ Hernán Cortés, con frente a la c/ Farmacia nº 10, y, en función de la calificación de la obra, si ésta sería admisible.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 1 grado 1º.
- Área de Planeamiento Específico APE 0.01 "Centro Histórico"

Licencias:

- Licencia de acondicionamiento general, tramitada en expediente nº 523/1975/45048 y concedida por Decreto de fecha 7 de noviembre de 1975.
- Licencia de implantación de actividad, tramitada en expediente nº 529/1978/84372 y concedida por Decreto de fecha 31 de enero de 1979.

Consultas Urbanísticas:

- Consulta Urbanísticas nº 36/2009 de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU.

CONSIDERACIONES:

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades, con ocasión de la tramitación de la Consulta Urbanística Especial de expediente nº 220/2012/09165, formulada por D. Eusebio Díaz de la Cruz Cuesta en representación del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid, interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la clase de obra en la que debe encuadrarse la actuación pretendida en el edificio existente en el nº 13 de la c/ Hernán Cortés, con frente a la c/ Farmacia nº 10, consistente en el cubrimiento de su patio de parcela, y, en función de esa calificación, si la actuación sería admisible.

El edificio objeto del estudio, que ocupa la totalidad de un solar con frentes a dos calles opuestas (calle Hernán Cortés y calle Farmacia), se regula por las condiciones de la Norma Zonal 1 Grado 1º y se incluye en el ámbito del Área de Planeamiento Específico APE 0.01 "Centro Histórico", aunque no está catalogado por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOU). El edificio, que se destina al uso de servicios terciarios en su clase de oficinas y aloja la sede del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid, cuenta con licencia de acondicionamiento general que, tramitada en expediente nº 523/1975/45048, se concedió por Decreto de fecha 7 de noviembre de 1975, asimismo, dispone de licencia de implantación de actividad concedida por Decreto de 31 de enero de 1979 y tramitada en expediente nº 529/1978/84372, con Acta de Funcionamiento favorable de 31 de julio de 1979.

En el Plano de Condiciones de la Edificación del APE 0.01, se ordena la manzana en la que incluye la edificación en estudio mediante el trazado de una alineación interior máxima con la finalidad de obtener un patio de manzana. Puesto que el edificio analizado, como ya se ha dicho, ocupa la totalidad de un solar con frentes a calles opuesta, parte de él, la que supera las alineaciones interiores máximas, ocupa el patio de manzana previsto por el planeamiento, y, consiguientemente, se encuentra en situación de fuera de ordenación relativa y le resultan de aplicación las condiciones de la Sección 5º "Recuperación de los patios de manzana y espacios libres" del Capítulo 8.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU. En concreto, una zona del patio de parcela del que se pretende su cubrimiento se encuentra fuera del área de movimiento de la manzana.

Los apartados 2b y 2c del artículo 8.1.28 de las Normas Urbanísticas del PGOU, prohíben, respectivamente, en las edificaciones y construcciones situadas fuera del área de movimiento de la manzana en los Grados 1º y 3º de la Norma Zonal 1, las siguientes obras: *"Las que incrementen la superficie construida, salvo las intervenciones puntuales para dotar al edificio de las medidas necesarias para mejorar la accesibilidad y evacuación de personas en caso de incendio"* y *"Las que modifiquen la envolvente con cualquier tipo de construcción o instalación, salvo que se pretenda reducir el volumen construido"*. Ante estas prohibiciones normativas, la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades se plantea en qué tipo de obra debe encuadrarse el cubrimiento de patio pretendido, puesto que si se considera que consiste en una obra de ampliación por incrementar el volumen construido (apartado 1.c del artículo 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU) no sería admisible, pero, si por el contrario, se considera una obra exterior que afecta de forma puntual o limitada a la cubierta, sin modificar la configuración exterior del edificio y sin afectar a su volumetría (apartado 3.e del artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU), la actuación sería autorizable.

El cubrimiento de patios de parcela se regula en el artículo 6.7.21 de las Normas Urbanísticas del PGOU, que dice textualmente lo siguiente:

"Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios translúcidos, con las siguientes condiciones:

a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio.

Los elementos que integren esta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio desprovisto de cualquier tipo de cierre, con los muros

del patio, que permita una superficie mínima de ventilación superior al veinticinco por ciento (25 %) de la del patio cubierto.

En este caso la superficie cubierta no computará a efecto de edificabilidad.

b) Las condiciones específicas y las características de los materiales de la cubierta, cumplirán con las determinaciones establecidas en la Ordenanza de Prevención de Incendios."

Del análisis del artículo transcrita, pueden inferirse las siguientes conclusiones respecto del cubrimiento de patios:

1.- La posibilidad de cubrimiento de patios de parcela es universal, solo en caso de prohibición expresa por parte de la normativa de uso o zona el cubrimiento no sería factible.

2.- El patio de parcela cubierto con las condiciones exigidas en el precepto normativo sigue cumpliendo su finalidad y función de proporcionar ventilación e iluminación a las piezas de las viviendas o locales a él vertidos, por lo que no se consideran alteradas las características morfológicas del edificio.

3.- La cubierta debe obligatoriamente dejar una superficie abierta superior al 25 % de la superficie del patio, sin que en ningún caso se produzca un volumen cerrado que modifique o incremente el volumen construido del edificio, lo cual, unido a la determinación de que la superficie cubierta no computa como superficie edificada, lleva a descartar que se trate de una obra de ampliación.

Si asumimos las conclusiones expuestas, el cubrimiento de patios de parcela es generalmente admitido y no altera las características morfológicas del edificio ni incrementa su volumen construido, por lo cual, su ejecución debe encuadrarse, según la definición hecha en el apartado 3.e del artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, como una obra exterior, admisible en el supuesto del edificio en estudio, salvo que, en su caso, la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (en adelante CPPHAN), por razón de su materia y en ejercicio de sus competencias, lo estimara improcedente o impusiera condiciones adicionales.

No obstante, lo expuesto y concluido hasta el momento se refiere al cubrimiento de patios de parcela realizados al amparo y según las condiciones del artículo 6.7.21 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, cualquier otra actuación de cubrimiento o forjado de patios de parcela que no se ajuste a las condiciones del artículo 6.7.21, modificaría la morfología, volumetría y superficie edificada del edificio, como ya se concluyó en la consulta urbanística nº 36/2009 de esta Secretaría Permanente, por lo que constituiría una obra de ampliación y su autorización estaría supeditada al respeto de los parámetros urbanísticos correspondientes de aplicación. En el supuesto concreto del edificio en estudio, no sería admisible por las prohibiciones, ya comentadas, contenidas en los apartados 2b y 2c del artículo 8.1.28 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. En este sentido, cabe manifestar que, de la documentación técnica que acompaña a la consulta, se desprende que el cubrimiento de patio que se pretende no respeta las condiciones del artículo 6.7.21 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, por lo que no sería autorizable, salvo que la propuesta se

ajustase perfectamente a las condiciones del citado artículo, y a las que, en su caso, pudiera imponer la CPPHAN por razón de su materia.

En cuanto a la segunda pregunta formulada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades, al respecto de que, en caso de que la actuación fuera admisible, previa adaptación de la propuesta a las condiciones del artículo 6.7.21 de las Normas Urbanísticas del PGOUM y a las que, en su caso, impusiera CPPHAN, la licencia que la autorizase debiera concederse con la condición de la renuncia expresa al justiprecio de expropiación, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

El apartado 2 del artículo 8.1.22 de las Normas Urbanísticas del PGOUM recoge que las construcciones y edificaciones situadas fuera de las áreas de movimiento de las manzanas en los grados 1º y 2º de la Norma Zonal 1, quedan sometidas a las determinaciones previstas en el Capítulo 2.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM sobre situaciones preexistente, y esto es así porque dichas construcciones se encuentran en situación de fuera de ordenación, y, por ello, sujetas a la limitaciones impuestas en el régimen de obras y usos del artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. Pero, puesto que el suelo que ocupan estas construcciones (el patio de manzana) no está afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, el grado de la situación de fuera de ordenación en la que se encuentran es la relativa y no la absoluta, que es en el que la concesión de las licencias que autoricen cualquiera de las obras permitidas, se condiciona a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio, según se establece en el apartado 1.a del artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. Luego, la concesión de la licencia que autorizara la cubrición pretendida, una vez adaptada la propuesta a las condiciones antes indicadas, no tendría que condicionarse a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto sobre el cubrimiento del patio de parcela de edificio existente en el nº 13 de la c/ Hernán Cortés, con frente a la c/ Farmacia nº 10, se considera que deberán aplicarse los siguientes criterios:

1.- El cubrimiento de patios de parcela es generalmente admitido y no altera las características morfológicas del edificio ni incrementa su volumen construido, por lo cual, su ejecución debe encuadrarse, según la definición hecha en el apartado 3.e del artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, como una obra exterior, admisible en el supuesto del edificio en estudio, a reserva de que la CPPHAN, por razón de su materia y en ejercicio de sus competencias, lo estimará improcedente o impusiera condiciones adicionales.

2.- No obstante, de la documentación técnica que acompaña a la consulta formulada por el Colegio de Ingenieros Industriales de Madrid, se desprende que el cubrimiento de patio que se pretende no respeta las condiciones del artículo 6.7.21 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, por lo que no sería autorizable, salvo que la propuesta se ajustase perfectamente a las condiciones del citado artículo, y a las que, en su caso, pueda imponer la CPPHAN por razón de su materia.

3.- El edificio de referencia se encuentra en situación de fuera de ordenación relativa, por lo que, además de a las condiciones de la Sección 5º del Capítulo 8.1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, está sujeto al régimen de obras y usos del apartado 2 del artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, el cual no exige condicionar la concesión de las licencias que autoricen las obras permitidas a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio.

Madrid, 22 de agosto 2012.