

Ref: c.u. 25/11

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Unidad Técnica de Licencias de Primera Ocupación y Funcionamiento de la Subdirección General de Edificación referente a las condiciones de aplicación a los miradores de las edificaciones incluidas en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado API 15.11 “Borde Sur García Noblejas”**

Con fecha 18 de marzo 2011 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente, efectuada por la Unidad Técnica de Licencias de Primera Ocupación y Funcionamiento de la Subdirección General de Edificación, en la que se solicita aclaración sobre las condiciones que le son de aplicación a los miradores de las edificaciones incluidas en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado API 15.11 “Borde Sur García Noblejas”

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## **ANTECEDENTES:**

### **Planeamiento:**

- Vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (A. D. 17 de abril de 1997)
- Área de Planeamiento Incorporado API 15.11 “Borde Sur García Noblejas”
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 (A. D. 7 de marzo de 1985)
- Plan Especial PR 16.4 “Borde Sur García Noblejas” (A. D. 27 de junio de 1986)
- Estudio de Detalle del Polígono África en desarrollo del PR 16.4 (A. D. 21 de abril de 1988)

### **Licencias:**

- Licencia de nueva planta de expediente nº 714/2005/3465 y posterior modificación de expediente nº 714/2010/19143, concedidas por Resoluciones de 15 de mayo de 2006 y 5 de octubre de 2010.

## CONSIDERACIONES:

En la visita de inspección, previa a la licencia de primera ocupación, realizada por la Unidad Técnica de Licencias de Primera Ocupación y Funcionamiento a la edificación de nueva planta de uso residencial vivienda colectiva, ejecutada al amparo de la licencia de expediente nº 714/2005/3465 y su posterior modificación de expediente nº 711/2010/19143, concedidas por Resoluciones de 15 de mayo de 2006 y 5 de octubre de 2010, se comprobó que en los paramentos exteriores de los miradores de la edificación están instaladas persianas, contraviniendo la prohibición expresada en el apartado 1.d del artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. En el requerimiento efectuado al solicitante en fecha 19 de enero de 2011 se incluye la citada deficiencia junto con el resto de las detectadas en la visita de inspección. En fecha 10 de marzo de 2011, el arquitecto autor del proyecto y director de las obras presentó escrito de alegaciones en el que defiende que tal deficiencia no existe, ya que al tratarse de una edificación incluida en un Área de Planeamiento Incorporado su regulación se corresponde con la de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1985, planeamiento inmediatamente anterior al actual Plan General, que en su artículo 9.11.14, que regulaba los salientes y entrantes en las fachadas, no incluía la prohibición de persianas en los paramentos exteriores de los miradores. Ante estas alegaciones, la Unidad Técnica de Licencias de Primera Ocupación y Funcionamiento interesa el criterio de esta Secretaría Permanente al respecto.

El régimen de las Áreas de Planeamiento Incorporado se recoge en la Sección 2ª del Capítulo 3.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid que indica en el apartado 1 del artículo 3.2.5 que: “En este tipo de áreas, el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente, en algunos casos con alteraciones parciales de las mismas” Más adelante, el artículo 3.2.7 “Régimen urbanístico de las API”, en su apartado 1, establece que: “Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que exclusivamente, en su caso, se especifican en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias” Asimismo, el apartado 5 del mismo artículo especifica que: “Las API quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en los Títulos 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas...”

Puede concluirse de la lectura de los preceptos transcritos que en las Áreas de Planeamiento Incorporado no se produce una asunción genérica del régimen normativo de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1985, sino solo de las condiciones particulares, en algunas ocasiones con modificaciones, de los documentos de planeamiento concretamente referenciados en sus fichas, y que, además, su régimen normativo se completa con las condiciones generales de los Título 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

Por lo tanto, la opinión de que los miradores de las edificaciones incluidas en los ámbitos de las Áreas de Planeamiento Incorporado se regulan según las condiciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1985, concretadas en su artículo 9.11.14, es notoriamente errónea y debe ser descartada de plano. Solamente en el supuesto de que estos tipos de salientes estuvieran regulados específicamente en los instrumentos de planeamiento antecedente incorporados y relacionados en las fichas del API correspondiente, o en el caso de que éste incluyera alguna determinación complementaria al efecto, esa regulación específica primaría sobre la general del Título 6 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, tal como prevén los apartados 2 y 3 de su artículo 6.1.2.

En el caso concreto de la consulta formulada, la edificación se incluye en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado API 15.11 “Borde Sur García Noblejas”, que ha incorporado al vigente Plan General el Plan Especial PR 16.4 “Borde Sur García Noblejas” y el Estudio de Detalle del Polígono África redactado en desarrollo del PR 16.4. Aunque la normativa de estos instrumentos de planeamiento admite la incorporación de miradores en las fachadas de las edificaciones, no regula sus condiciones y características formales. Tampoco la casilla de observaciones y determinaciones complementarias del API 15.11 indica nada al respecto. Consecuentemente, en ausencia de regulación específica, según lo expuesto, los miradores de las edificaciones del ámbito del API 15.11 deberán respetar las condiciones generales establecidas en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

## **CONCLUSIÓN:**

En base a lo expuesto, se considera que deben aplicarse los criterios siguientes:

Los miradores de las edificaciones incluidas en el ámbito del API 15.11 “Borde Sur García Noblejas” están sujetos, por mandato del apartado 5 del artículo 3.2.7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, al cumplimiento de las condiciones generales establecidas en su artículo 6.6.19, puesto que ni en las fichas del API 15.11 ni en la normativa de los instrumentos de planeamiento que incorpora, existe regulación específica de estos salientes que pudiera primar, tal como prevén los apartados 2 y 3 del artículo 6.1.2 de las reiteradas Normas Urbanísticas, sobre las generales del referido artículo.

Madrid, 28 de marzo de 2011