

Ref: c.u. 35-11

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Latina en la que se solicita aclaración sobre las determinaciones del Plano de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, al respecto de la alineación oficial de la parcela del edificio del nº 75 de la c/ General Romero Basart.**

Con fecha 13 de mayo 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente, efectuada por el Distrito de Latina, en la que se solicita aclaración sobre la alineación oficial de la parcela del edificio del nº 75 c/ General Romero Basart que se recoge en el Plano de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, al efecto de determinar si el suelo donde se pretende situar una rampa de acceso al edificio tiene el carácter de público o privado.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## **ANTECEDENTES:**

### **Planeamiento:**

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 3 grado 2º.
- Área de Planeamiento Diferenciado APD 10.6 "Poblado C de Carabanchel" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985.

### **Licencias:**

- Licencia de nueva planta de expediente nº 523/1969/0515, concedida por Decreto del Sr. Delegado de Obras y Servicios Urbanos de fecha 24 de junio de 1969.
- Solicitud de licencia de expediente nº 110/2010/12222.

### **Acuerdos:**

- Acuerdo nº 105 de la Comisión de Seguimiento de Plan General, tomado en Sesión de fecha 29 de abril de 1999.

### **Informes:**

- Informe de la Subdirección General de Zonas Verdes y Arbolado Urbano de fecha 19 de enero de 2011.

## **CONSIDERACIONES:**

El Distrito de Latina con ocasión de la tramitación de la licencia de expediente 110/2010/12222, en la cual se solicita autorización para la construcción de una rampa que suprima las barreras arquitectónicas del edificio sito en el nº 75 de la c/ General Romero Basart, plantea la duda sobre el carácter público o privado del suelo donde se pretende disponer la rampa, puesto que, aparentemente, queda fuera de la alineación oficial dibujada en el Plano de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Para resolver la cuestión planteada debe recurrirse a los criterios expresados por la Comisión de Seguimiento de Plan General en su Acuerdo nº 105, tomado en Sesión de fecha 29 de abril de 1999, para la correcta interpretación en el suelo urbano común de las determinaciones del Plano de Ordenación del Plan General, cuyos tres primeros puntos se resumen a continuación:

1.- A los efectos de la correcta interpretación de la determinaciones del Plan General contenidas en el Plano de Ordenación, específicamente en relación con el establecimiento de alineaciones en el suelo urbano común, se consideran las deducibles de la escala 1/4000.

2.- El recurso a las posibilidades de ampliación y medición que permite la herramienta informática del visualizador urbanístico, solo puede considerarse a efectos de aproximación a las determinaciones del Plan General, pero en ningún caso para su establecimiento directo.

3.- A los efectos de una correcta interpretación de las determinaciones establecidas en el Plano de Ordenación del Plan General a escala 1/4000, sobre alineaciones oficiales en el suelo urbano común, con objeto de evitar la aplicación del régimen de fuera de ordenación por causas no sustantivas, se tendrán en cuenta, salvo manifiesta intención en contra deducible de dicho Plano, los siguientes criterios: mantenimiento de la alineaciones consolidadas por la edificación existente, mantenimiento de las secciones viarias existentes, continuidad entre alineaciones enfrentadas, similitud de chaflanes y esquinas, así como otros criterios de análoga naturaleza.

En el caso analizado, con la representación contenida en la hoja nº 89/9 del Plano de Ordenación del Plan General a escala 1/4000, con las limitaciones que conlleva el uso de esa escala, el viario público aparece colindante con la fachada nordeste del edificio del nº 75 de la c/ General Romero Basart, sobre la que está trazada la alineación oficial. Sin embargo, tal como se desprende del plano parcelario municipal y de la documentación fotográfica adjunta a la consulta, en la realidad física, entre la fachada del edificio y el viario público se dispone una zona ajardinada, de anchura aproximada de dos metros. Como es precisamente en esta

zona donde se pretende situar la nueva rampa de acceso al edificio, se hace necesario interpretar el contenido del Plano de Ordenación, al objeto de fijar la situación de la alineación oficial y determinar si la zona ajardinada colindante al edificio en estudio es interior o exterior a ella y, consecuentemente, si se trata de un espacio libre privado o, por el contrario, está calificada de espacio libre público.

Siguiendo los criterios y recomendaciones del Acuerdo nº 105 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, para la resolución del caso planteado se han valorado los siguientes aspectos:

1.- Puesto que el edificio en estudio se encuentra incluido en el ámbito del grado 2º de la Norma Zonal 3, que recoge suelos urbanos regulados por ordenaciones específicas del Plan General de 1985 con su proceso de desarrollo urbanístico prácticamente agotado, se ha consultado la documentación del Área de Planeamiento Diferenciado APD 10.6 "Poblado C de Carabanchel", en el cual se incluía el edificio en el Plan General de 1985. Analizado el plano de Ordenación, Zonificación y Gestión a escala 1/2000 del APD 10.6, se comprueba que entre la fachada nordeste del edificio y la alineación oficial y el suelo tramado como viario público aparece una franja de terreno, coincidente en posición y dimensiones con la cuestionada zona ajardinada, que tendría, por ello, la calificación de espacio libre privado en el Plan General de 1985.

2.- Consultado el proyecto aprobado de la licencia de nueva planta de expediente nº 523/1969/0515, concedida por Decreto del Sr. Delegado de Obras y Servicios Urbanos de fecha 24 de junio de 1969, que autorizó la construcción del edificio en estudio, se observa que en su plano de ordenación y jardinería también se reflejaba la zona de jardín entre la fachada nordeste del edificio y la acera del viario público.

3.- Al respecto de la zona de jardín que existe en la realidad física entre la fachada nordeste del edificio y el viario público, la Subdirección General de Zonas Verdes y Arbolado Urbano en su informe de fecha 19 de enero de 2011, manifestó que no es de conservación municipal.

En consecuencia, según los datos expresados y conforme con los criterios establecidos en el Acuerdo nº 105 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, la adecuada interpretación de las determinaciones del Plano de Ordenación del Plan General debe llevar a considerar situada la alineación oficial de la parcela en el límite entre la zona de jardín y la acera del viario público, ya que no puede deducirse voluntad ni razón alguna del Plan General vigente para modificar la alineación consolidada por el Plan General de 1985. A su vez, y por los mismos motivos, puede afirmarse que la zona de jardín es interior a la alineación oficial y su calificación urbanística es de espacio libre privado.

## **CONCLUSIÓN:**

De acuerdo con lo expuesto anteriormente en relación con la parcela del edificio sito en el nº 75 de la c/ General Romero Basart, conforme con los criterios y recomendaciones del Acuerdo nº 105 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, una adecuada interpretación de las determinaciones del Plano de Ordenación del Plan General permite afirmar que:

- 1.- La alineación oficial está situada en el límite entre la acera del viario público y la zona de jardín colindante con la fachada nordeste del edificio.
- 2.- La zona de jardín colindante con la fachada nordeste del edificio es interior a la alineación oficial y su calificación urbanística es de espacio libre privado.

Madrid, 9 de junio de 2011.