

Ref: c.u. 45/12

ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Servicio de Licencias de la Subdirección General de Edificación sobre los criterios de cómputo de edificabilidad de aplicación a la legalización de la edificación sita en el nº 1 de la c/ Ribera de Curtidores, que no se ajusta a su licencia de sustitución parcial y rehabilitación concedida durante la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985.

En fecha 2 de octubre de 2012, el Servicio de Licencias de la Subdirección General de Edificación eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente en la que se plantea cuales deben ser los criterios de cómputo de edificabilidad de aplicación a la legalización de la edificación sita en el nº 1 de la c/ Ribera de Curtidores, que no se ajusta a su licencia de sustitución parcial y rehabilitación que fue concedida durante la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985.

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 Específico APE 00.01 "Centro Histórico"
- Área de Planeamiento Diferenciado APD 1.03 "Manzana de Plaza de Cascorro y calles de Ribera de Curtidores, Embajadores y San Cayetano" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985.
- Modificación Puntual del Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobada provisionalmente por Acuerdo de la Comisión Permanente de Urbanismo y Vivienda del Pleno del Ayuntamiento de 27 de Junio de 2012.

Licencias:

- Licencia de sustitución parcial y rehabilitación tramitada en expediente nº 520/1987/15940, concedida por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 13 de septiembre de 1989, modificada por la de expediente nº 711/1992/18777, concedida por Decreto de 16 de abril de 1993.
- Licencia de sustitución parcial y rehabilitación tramitada en expediente nº 526/1985/41551, concedida por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 5 de febrero de 1987.
- Solicitud de licencia de primera ocupación y funcionamiento tramitada en expediente nº 711/2009/03109, denegada por Resolución del Sr. Director General de Ejecución y Control de la Edificación de fecha 27 de abril de 2010.

CONSIDERACIONES:

Con ocasión de la tramitación de la Consulta Urbanística Especial de expediente nº 711/2010/15993, el Servicio de Licencias de la Subdirección General de Edificación interesa la opinión de esta Secretaría Permanente al respecto de los criterios de cómputo de edificabilidad que deberían aplicarse para la legalización de la edificación sita en el nº 1 de la c/ Ribera de Curtidores, que no se ajusta a su licencia de sustitución parcial y rehabilitación que fue concedida durante la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985.

Por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 13 de septiembre de 1989 se concedió la licencia, tramitada en expediente nº 520/1987/15940, de sustitución parcial y rehabilitación de la edificación sita en el nº 1 de la c/ Ribera de Curtidores, que fue modificada posteriormente por la licencia de expediente nº 711/1992/18777, concedida por Decreto de fecha 16 de abril de 1993.

La referida licencia, materializando las determinaciones del Área de Planeamiento Diferenciado APD 1.03 “Manzana de Plaza de Cascorro y calles de Ribera de Curtidores, Embajadores y San Cayetano” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985, contemplaba la rehabilitación del cuerpo de edificación principal con frente a la c/ Ribera de Curtidores y la sustitución del cuerpo de edificación interior, que por su situación de ruina resultaba irrecuperable, a la vez que se creaba una plaza de uso público con su espacio libre de parcela y el de la colindante de la Plaza de Cascorro nº 11. En el apartado A.1 del artículo 3.3 de la Normativa del APD 1.03 se recogían los parámetros urbanísticos de la nueva edificación del cuerpo interior, que con una edificabilidad máxima de 292 m² se desarrollaba en cuatro plantas sobre rasante y una planta de semisótano. Su fondo, establecido en 4,80 m en la documentación gráfica del APD 1.03, debía permitir que la nueva edificación enlazara con las líneas de edificación anterior y posterior del cuerpo del edificio de nueva planta de la finca de la Plaza de Cascorro nº 11. Por otro lado, el APD 1.03 establecía condiciones estéticas muy rígidas al objeto de que los cuerpos de edificación interiores reprodujeran al máximo los cuerpos originales sustituidos.

En la ejecución material de las obras, se supone que por discrepancias entre los datos de la documentación gráfica del APD 1.03 y la realidad física de las parcelas, una vez demolido el cuerpo de edificación interior en ruina, y al igualarse el nuevo con el del colindante de la finca de la Plaza de Cascorro nº 11, construido éste por la Empresa Municipal de la Vivienda al amparo de la licencia de expediente nº 526/1985/41551, resultó con un fondo real de 6,14 m, mayor que el de 4,80 m contemplado en los planos del APD 1.03 y en los proyectos aprobados de las licencias, tanto de la original como de la posterior modificación, y, consiguientemente, con una volumetría superior a la autorizada. Por razones que se desconocen, una vez finalizadas las obras, la licencia de primera ocupación y funcionamiento no se solicitó hasta el año 2009. Esta solicitud de licencia, que se tramitó en expediente nº 711/2009/03109, fue denegada por Resolución del Sr. Director General de Ejecución y Control de la Edificación, al no ajustarse la obra ejecutada con las licencias concedidas.

En la consulta urbanística de expediente nº 711/2010/15993, actualmente en tramitación, el arquitecto autor del proyecto y director de las obras, plantea en que forma podría procederse a su legalización, teniendo en cuenta que el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) actual es distinto al vigente en el momento de concesión las licencias que sería necesario modificar.

El PGOUM actual incluye a la edificación del nº 1 de la c/ Ribera de Curtidores en el ámbito del Área de Planeamiento Específico APE 00.01 "Centro Histórico" y la regula por las condiciones del grado 2º de la Norma Zonal 3 "Volumetría específica". Asimismo, la protege con grado de catalogación estructural, tanto al cuerpo principal con frente a calle como al interior reconstruido al amparo de la licencias de expediente nº 520/1987/15940 y su modificación de expediente nº 711/1992/18777. En el Plano de Análisis de la Edificación del APE 00.01, el cuerpo de edificación interior, con el fondo real de 6,14 m, aparece tramado en amarillo como "área o elemento protegido".

En cuanto a la normativa urbanística que debería aplicarse a una solicitud de licencia de legalización que se presentase en la actualidad para legalizar la obra ejecutada en el cuerpo de edificación interior del nº 1 de la c/ Ribera de Curtidores, ésta estaría constituida por la del PGOUM actual, puesto que es impensable, debido a su carácter marcadamente reglado, la concesión de una licencia en base a una normativa derogada y, consecuentemente, inexistente en el momento de la concesión.

Si bien, según lo expuesto, el Plan General de 1985 no sería aplicable a la licencia de legalización, sí lo serían las condiciones del APD 1.03, puesto que el artículo 8.3.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, que regula las obras admisibles en el grado 2º de la Norma Zonal 3, establece que las obras de nueva edificación "*se regulan por las condiciones específicas del planeamiento inmediatamente anterior al presente Plan General...*"

La regulación citada se mantiene, en esencia, en la Modificación Puntual del Capítulo 8.3 de la Normas Urbanísticas del PGOUM, actualmente en fase de aprobación provisional, con la única variación de que las condiciones del planeamiento antecedente pueden completarse con las condiciones establecidas para las obras de nueva edificación del grado 1º. Sin embargo, para el patrimonio inmueble incluido en el Recinto de la Cerca y Arrabal de Felipe II, como es el caso de la edificación en estudio, la Modificación Puntual incluye la condición específica de que cualquier nueva ordenación u obra de ampliación exigirá la formulación y aprobación de un Plan Especial. No obstante, a juicio de esta Secretaría Permanente, esta futura condición no afectaría al caso analizado, puesto que no se trata de ejecutar una nueva ampliación, sino de legalizar, mediante la concesión de la correspondiente licencia, un cuerpo de edificación ya físicamente existente y al que el propio PGOUM ha protegido en su configuración y volumetría actual. Precisamente por este motivo, debe también concluirse que el planeamiento vigente ha validado el incremento de fondo edificado respecto al previsto en el APD 1.03, lo cual no ha sucedido con la edificabilidad, tasada por el APD 1.03 en 292 m², que no podrá sobrepasarse en la licencia de legalización que se conceda, a la vez, que deberá respetar la edificación en su volumetría y configuración actual.

En resumen, la normativa urbanística de aplicación estaría constituida por la general de las Normas Urbanísticas del PGOUM actual (Títulos 4, 6 y 7) y por la específica del APD 1.03 del Plan General de 1985, salvo, como se ha dicho, en el fondo de la edificación. En concreto, respecto del cómputo de edificabilidad, serían aplicables los criterios de cómputo del artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM y, simultáneamente, los particulares del apartado A.1.4 del artículo 3.3 de la Normativa del APD 1.03.

Al respecto del resto de normativa sectorial que pudiera ser de aplicación, por los motivos expuestos anteriormente, deberá respetarse la vigente en el momento de solicitud de la licencia de legalización, excepto aquellas determinaciones que sean de imposible cumplimiento por razón del grado de protección del inmueble.

En cuanto a la suspensión de licencia operante hasta la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, según lo previsto en el apartado 1 del artículo 120 del Reglamento de Planeamiento, sería posible la concesión de la licencia basada en el régimen vigente respetando las determinaciones del nuevo planeamiento, que en este caso son básicamente concordante.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, en relación con la posible legalización del cuerpo de edificación interior de la finca sita en el nº 1 de la c/ Ribera de Curtidores, se estima que deben aplicarse los siguientes criterios:

- 1.- La normativa urbanística de aplicación a la licencia que se solicite para su legalización estaría constituida por la general de las Normas Urbanísticas del PGOUM actual (Títulos 4, 6 y 7) y por la específica del APD 1.03 del Plan General de 1985. En concreto, respecto del cómputo de edificabilidad, serán aplicables los criterios de cómputo del artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM y, simultáneamente, los particulares del apartado A.1.4 del artículo 3.3 de la Normativa del APD 1.03.
- 2.- Puesto que la edificación está protegida por el PGOUM en su configuración y volumetría actual, el fondo edificado amparado por el planeamiento es el físicamente existente de 6.14 m y no el previsto en el APD 1.03 de 4,80 m.
- 3.- En cuanto al resto de normativa sectorial que pudiera resultar de aplicación, deberá respetarse la vigente en el momento de solicitud de la licencia de legalización, excepto aquellas determinaciones que sean de imposible cumplimiento por razón del grado de protección del inmueble.

Madrid, 9 de octubre de 2012.