

Ref: c.u. 08/2013

ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Distrito de Arganzuela al respecto del cumplimiento de las condiciones del artículo 8.4.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid por el proyecto para la edificación del solar sito en el nº 7 de la c/ Ricardo Goizueta.

PALABRA CLAVE: Posición.

En fecha 22 de enero de 2013, el Distrito de Arganzuela, a la vista del contenido de la consulta urbanística especial de expediente nº 711/2012/28504, eleva consulta a esta Secretaría Permanente al respecto del cumplimiento de las condiciones del artículo 8.4.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid por el proyecto de edificación para el solar sito en el nº 7 de la c/ Ricardo Goizueta, objeto de la solicitud de licencia de nueva planta de expediente nº 711/2012/00759.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 9 "Actividades económicas" en su grado 2º. Norma Zonal 4 "Edificación en manzana cerrada" por remisión.

Licencias:

- Solicitud de licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 102/2012/00759, de la cual, por Decreto del Sr. Concejal Presidente del Distrito de Arganzuela de fecha 16 de octubre de 2012, se tuvo por desistida al solicitante.

Consultas urbanísticas:

- Consulta urbanística especial de expediente nº 711/2012/28504, resuelta por la Dirección General de Control de la Edificación del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda mediante informe evacuado en fecha 7 de diciembre de 2012.

CONSIDERACIONES:

La sociedad Civilcost Desarrollos, S.A. presentó, en fecha 21 de febrero de 2012, ante el Distrito de Arganzuela, solicitud de licencia de nueva para el solar sito en el nº 7 de la c/ Ricardo Goizueta, que se tramitó en expediente nº 102/2012/00759. Por Decreto del Sr. Concejal Presidente del Distrito de fecha 16 de octubre de 2012, se tuvo por desistida en su solicitud a la sociedad referida y fue archivado el expediente, por no haberse cumplimentado en tiempo y forma el requerimiento de subsanación y mejora formulado el 7 de marzo de 2012.

En la notificación del desistimiento y archivo del expediente se incluyó informe de los servicios técnicos del Distrito en el cual, respecto de la adaptación normativa del proyecto presentado, se indicó lo siguiente: *“...se ha observado la necesidad de tramitar, previo a la concesión de licencia, estudio de detalle que permita la posición de la edificación según la solución proyectada, dado que esta incumple los artículo 8.4.6 y 6.3.13 de la NNUU, cuya aplicación indica que la edificación debe situar la fachada exterior en toda su longitud y altura sobre la alineación oficial.”*

En fecha 23 de octubre 2012, la mercantil solicitante presentó escrito ante el Distrito en el que instó informe vinculante en el cual se indicase si era o no necesaria la previa tramitación del estudio de detalle para la consecución de la licencia. A esta petición el Distrito contestó el 31 de octubre de 2012, indicando que lo solicitado debía plantearse como una consulta urbanística especial que tendría que resolver el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.

Con posterioridad, y tal como se le había indicado, la mercantil solicitante presentó solicitud de consulta urbanística especial ante el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda en fecha 30 de octubre de 2012, en la cual planteó si era necesaria la previa formulación y aprobación de un estudio de detalle para validar la solución planteada en el proyecto de edificación del solar del nº 7 de la c/ Ricardo Goizueta. La consulta, que se tramitó en expediente nº 711/2012/28504, se resolvió mediante informe de fecha 7 de diciembre de 2012, notificado por el Sr. Director General de Control de la Edificación en la misma fecha. En el informe que resolvió la consulta se concluyó lo siguiente: *“Como conclusión y en respuesta estricta a la pregunta planteada por la Sociedad Civilcost Desarrollos S.A., se considera que no es necesario redactar un Estudio de Detalle, pudiéndose resolver el expediente por aplicación directa de la normativa vigente”*

El 11 de diciembre de 2012, se incorporó escrito ante el Distrito, acompañado del informe de la consulta urbanística especial de expediente nº 711/2012/28504 y de la documentación pendiente para completar la preceptiva de la solicitud de licencia archivada. Este escrito motivó la incoación del expediente de recuso que se tramita en la actualidad en el Distrito con nº de expediente 102/2012/4894.

Conocido por el Distrito el contenido del informe de la consulta urbanística especial de expediente nº 711/2012/28504, y ante lo escueto de su conclusión, interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre el respeto de las condiciones del artículo 8.4.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM), por parte del proyecto de edificación objeto de la solicitud de licencia de expediente nº 102/2012/00759.

El solar de referencia, de planta sensiblemente trapezoidal, tiene frente a las calles Ricardo Goizueta, Julián Rabanedo y Rodríguez Villarejo. En el PGOUM se incluye en el área de ordenación directa del suelo urbano y se regula por las condiciones de la Norma Zonal 9 "Actividades económicas" en su grado 2º. En este grado de la Norma Zonal 9 se admite, para obras de nueva planta y sustitución, como uso alternativo el residencial (apartado 1.c.ii del artículo 8.9.17 de las Normas Urbanísticas del PGOUM), quedando los edificios destinados a este uso sujetos a las condiciones de la Norma Zonal 4 "Edificación en manzana cerrada", a excepción de su altura, que será la establecida en el artículo 8.9.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, y su edificabilidad, que será de 1,6 m²/m² de parcela edificable.

El proyecto presentado a trámite de licencia contempla una edificación con uso residencial vivienda colectiva de planta rectangular, que apoya dos de sus lados sobre las alineaciones a las calles Ricardo Goizueta y Rodríguez Villarejo, pero sin llegar a materializarlas en su totalidad, a la vez que deja libre en toda su longitud la alineación a la calle Julián Rabanedo.

El apartado 1 del artículo 8.4.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM exige, para las obras de nueva edificación, que los edificios regulados por la Norma Zonal 4 sitúen "*...una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura, salvo lo dispuesto en los puntos siguientes en los que se podrá separar paralelamente...*" Esta determinación normativa, entendida dentro del contexto de la regulación de la edificación en manzana cerrada de la que forma parte, y en conjunto con lo preceptuado en los artículos 6.3.13, 6.6.17 y 8.4.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, llevaría a considerar, tal como defiende el Distrito de Arganzuela, que la nueva edificación, salvo en los casos excepcionales expresamente previstos en la norma, debe disponerse materializando con sus fachadas la totalidad de la longitud de las alineaciones oficiales de su solar y cerrando la manzana mediante el adosamiento a las fachadas medianeras de los edificios colindantes. Con esta consideración, la edificación proyectada en el solar del nº 7 de la c/ Ricardo Goizueta no respetaría las condiciones del artículo 8.4.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, si bien, tal como prevé el artículo 8.0.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, éstas podrían alterarse singularmente mediante la formulación y aprobación de un estudio de detalle.

Sin embargo, una vez manifestado lo anterior, se comprueba que lo realmente planteado en la consulta del Distrito de Arganzuela no es un dilema técnico sobre la correcta aplicación de un precepto normativo. Una vez que se ha producido el informe de la consulta urbanística especial de expediente nº 711/2012/28504, la cuestión es si ésta resolvió sobre la adaptación del edificio proyectado a las condiciones del artículo 8.4.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, con lo que el tema estaría cerrado debido a las características de ese tipo de consulta, o si, por el contrario, se pronunció solo sobre la necesidad de estudio de detalle previo, en cuyo caso, el debate sobre la corrección normativa del proyecto podría estar todavía abierto.

A juicio de esta Secretaría Permanente, el informe que resolvió la consulta urbanística especial de expediente nº 711/2012/28504, se pronunció, clara y rotundamente, a favor de que la solución formal que contempla el proyecto de edificación de la solicitud de licencia de expediente nº 102/2012/00759, respeta las condiciones del artículo 8.4.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. Conclusión que se extrae directamente de la lectura del informe, en particular de los párrafos que a continuación se reproducen y comentan:

“La documentación presentada en la consulta para informe de esta Dirección General de Control, de la Edificación, no incorpora memoria, incluyendo exclusivamente planos más o menos representativos. No obstante, la documentación presentada se considera suficiente para informar la única pregunta de la consulta, esto es, si para conceder (siempre cumpliendo obviamente toda la normativa de aplicación) la licencia de nueva planta según la solución presentada en el expediente 102/2012/00759, es necesario y preceptivo formular un Estudio de Detalle”

Se observa que la consulta no planteó un supuesto teórico general, sino que se formuló al respecto una solución formal específica, suficientemente definida por la documentación técnica incorporada, y sobre la que se preguntó, directa y llanamente, si para la obtención de licencia era necesaria y preceptiva la previa formulación y aprobación de un estudio de detalle.

“Se considera que el proyecto básico de edificación no incumple el artículo 8.4.6. de las Normas Urbanísticas, por cuanto dicho artículo determina que: “El edificio situará una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura, salvo lo dispuesto en los puntos siguientes en los que se podrá separar paralelamente.....”.

Resulta evidente que todas las prescripciones de la Norma Zonal 4, están pensadas para la edificación entre medianerías, por lo que en el caso que se informa debe contemplarse, y ponderarse con la suficiente flexibilidad, que, aunque toda la edificación no cubre con sus fachadas la totalidad de las alienaciones del solar a las tres calles (esto además es que resulta imposible), si cumple el artículo al disponer una de sus fachadas sobre una de las alineaciones oficiales como exige simplemente el artículo enunciado.”

Es indiscutible el pronunciamiento de este párrafo del informe de la consulta a favor de que el proyecto respeta las condiciones del artículo 8.4.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

“Se considera además que la propuesta presentada en esta consulta urbanística especial, con independencia que pudieran considerarse más adecuadas a la situación de la parcelas otras soluciones, no incumple la normativa de aplicación en lo referente a las condiciones de posición de la nueva edificación (sobre el resto de parámetros y condiciones de la edificación no hay pronunciamiento en este informe)”

Nuevamente, el informe de la consulta se manifiesta sobre la corrección normativa, en cuanto a las condiciones de posición de la edificación, de la solución formal descrita en la documentación técnica incorporada.

“CONCLUSIÓN

Como conclusión y en respuesta estricta a la pregunta planteada por la Sociedad “Civilcost Desarrollos S.A.”, se considera que no es necesario redactar un Estudio de Detalle, pudiéndose resolver el expediente por aplicación directa de la normativa vigente.”

En cuanto a la conclusión de la consulta, que en ningún caso puede entenderse de forma aislada o separada del resto del cuerpo del informe, lo que hace es responder a la pregunta formulada por el solicitante: Si para conceder la licencia de nueva planta según la solución presentada en el expediente 102/2012/00759, es necesario y preceptivo formular un estudio de detalle. La respuesta negativa a la pregunta (no es necesaria la redacción de un estudio de detalle), no puede considerarse de forma genérica, en el sentido de que en el suelo urbano común no es preceptiva la tramitación de instrumento de planeamiento de desarrollo alguno, puesto que el Plan General contiene la ordenación de detalle suficiente para legitimar la ejecución de la edificaciones. Al contrario, la respuesta debe entenderse en función y según lo preguntado, es decir, no es necesaria la formulación y aprobación de un estudio de detalle para la concesión de la licencia de nueva planta según la solución formal del proyecto analizado.

Una vez concluido que el informe que resolvió la consulta urbanística especial de expediente nº 711/2012/28504, contiene un pronunciamiento expreso sobre el respeto de las condiciones normativas de posición de la edificación por parte del proyecto de edificación objeto de la solicitud de licencia de nueva planta de expediente nº 711/2012/28504, el debate sobre este tema debe considerarse zanjado.

Por otro lado, recordemos que el apartado 4 de artículo 13 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas, al respecto de las consultas urbanísticas especiales, establece que: *“Las contestaciones a estas consultas, acompañadas en su caso de los planos en que quede reflejada la propuesta aceptada, serán vinculantes para la Administración Municipal en la correspondiente licencia urbanística, siempre que no se modifique la normativa aplicable, en cuyo caso la resolución de la solicitud de licencia podrá separarse de ella, motivándolo debidamente. No obstante, el carácter vinculante de la consulta se debe entender sin perjuicio de los informes y dictámenes que se emitan en relación con los procedimientos medioambientales.”*

Consiguientemente, la Administración Municipal al evacuar la consulta urbanística especial de expediente nº 711/2012/28504, que avala las condiciones de posición del edificio proyectado en el solar sito en el nº 7 de la c/ Ricardo Goizueta, ha quedado obligada a conceder la correspondiente licencia según la solución formal informada favorablemente, siempre que el proyecto respete el resto de la normativa urbanística y sectorial que sea de aplicación, y con independencia de que órgano municipal que resolvió la consulta sea distinto del competente para otorgar la licencia.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto al respecto del proyecto de edificación para el solar sito en el nº 7 de la c/ Ricardo Goizueta, objeto de la solicitud de licencia de nueva planta de expediente nº 711/2012/00759, esta Secretaría Permanente considera que:

La consulta urbanística especial de expediente nº 711/2012/28504, resuelta por la Dirección General de Control de la Edificación del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda en informe evacuado en fecha 7 de diciembre de 2012, afirma el respeto del proyecto a las condiciones normativas de posición de la edificación, en concreto a las contenidas en el artículo 8.4.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. Por lo cual, considerando el carácter vinculante para la Administración Municipal que el artículo 13 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas concede a las consultas urbanísticas especiales, la correspondiente licencia deberá concederse según la solución formal contenida en el proyecto informado favorablemente en la consulta, siempre que el proyecto presentado a tramite de licencia se adapte al resto de la normativa urbanística y sectorial que sea de aplicación.

Madrid, 30 de enero de 2013.