

Ref: CU. 37-14

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Tetuán referente a la aplicación del apartado 1 del artículo 8.4.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM a las obras de sustitución pretendidas del edificio emplazado en el nº 3 de la calle Coruña, colindante con un edificio de mayor altura que cuenta con huecos de ventilación e iluminación en su lienzo medianero.

PALABRAS CLAVE: Obra de sustitución. Parámetros de la edificación.
Posición. Patio. NZ 9. NZ 4.

Con fecha 7 de agosto de 2014, se eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente, efectuada por el Distrito de Tetuán, referente a la forma en que debe disponerse el nuevo edificio resultante de las obras de sustitución pretendidas del edificio emplazado en el nº 3 de la calle Coruña, respecto del edificio colindante de la calle Bravo Murillo nº 3, de mayor altura y que cuenta con huecos de luz y ventilación en su lienzo medianero amparados en su licencia de construcción.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) Grado 1º de la Norma Zonal 9 “Actividades económicas” y Norma Zonal 4 “Edificación en manzana cerrada.

Acuerdos:

- Acuerdo nº 197 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en Sesión de 25 de octubre de 2001.

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 500/1966/00777, concedida por Resolución del Sr. Delegado de Obras y Servicios Urbanos de 21 de abril de 1967.

CONSIDERACIONES:

El Distrito de Tetuán interesa el criterio de esta Secretaría Permanente al respecto de la propuesta, formulada por el arquitecto D. Miguel de Oriol Icaza, para la sustitución de un edificio industrial por otro de uso residencial en la calle Coruña nº 3, el cual linda por su izquierda con el edificio de viviendas de la calle Bravo Murillo nº 198 con vuelta a la calle Coruña, de mayor altura y en el que existen, a partir de la planta tercera y reconocidos en su licencia de construcción (expediente nº 500/1966/00777), huecos de iluminación y ventilación en el lienzo medianero que recaen sobre el edificio que se pretende sustituir.

En la documentación gráfica en la que se plasma la solución propuesta y que acompaña a la consulta, con la voluntad de dar cumplimiento a la previsión del apartado 1 del artículo 8.4.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, el nuevo edificio de la calle Coruña nº 3 se adosa por su lindero izquierdo al edificio residencial existente de la calle Bravo Murillo nº 198, en aquellas plantas en la que su lienzo medianero es ciego, separándose tres metros en su planta de ático, altura a partir de la cual están dispuestos los huecos de luz y ventilación en el edificio vecino.

El edificio interesado que se pretende sustituir se incluye en el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 9 “Actividades Económicas”, en el cual se admiten, como uso alternativo y según lo regulado en el apartado 1.c.i del artículo 8.9.17 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, las obras de nueva planta y sustitución de edificios para uso residencial, cumpliendo la nueva edificación en estos supuestos: *“...las condiciones particulares que para la Norma Zonal 4 se fijan en estas Normas, con la excepción de que para el cálculo de la edificabilidad, número de plantas y altura de cornisa se aplicarán los previstos en el art. 8.9.10-1”* Por tanto, para resolver la cuestión planteada en la consulta es preciso acudir a las condiciones de separación a linderos para obras de nueva edificación establecidas, para la Norma Zonal 4 “Edificación en manzana cerrada”, en el artículo 8.4.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, el cual, en su primer apartado, prevé: *“Si las características de la edificación colindante lo hiciera necesario, se admite la separación a los linderos laterales con un ancho mínimo de tres (3) metros. En caso de recaer huecos de ventilación, el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, cumplirá las condiciones que para patios de parcela cerrados se establecen en estas Normas”* La adecuada aplicación de este precepto fue abordada por la Comisión de Seguimiento del Plan General en su Acuerdo nº 197, adoptado en Sesión de 25 de Octubre de 2001, que, en su segundo apartado, indica: *“Entendiendo que los huecos de ventilación pueden estar situados tanto en el edificio proyectado como en la edificación colindante preexistente, siempre que dichos huecos estuvieran amparados por licencia, en ambos casos ha de quedar configurado un espacio no edificado, que reúna las condiciones de patio de parcela cerrado delimitado por las fachadas donde se localizan los huecos de los edificios, tanto del colindante como del que es objeto de nueva licencia, no siendo necesario establecer la mancomunidad del patio.”*

Las dimensiones de los patios de parcela cerrados, para edificios con usos distintos al de vivienda unifamiliar, quedan fijadas en el cuadro del apartado 2 del artículo 6.7.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, en función de la altura del patio y del tipo de las piezas que vierten sus huecos a él, variando desde el tercio de la altura para piezas habitables al quinto de la altura para piezas no habitables y paramentos ciegos, pasando por el cuarto de la altura para las cocinas, y siempre con el mínimo absoluto de tres metros. A su vez, en el artículo 6.7.14 de las Normas Urbanísticas del PGOUM se recoge la forma de medición de la

altura del patio, que se realiza: *“...a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco por ciento (25%) de su perímetro”*

En el caso en estudio, mientras el edificio existente de la c/ Bravo Murillo nº 198 tiene ocho plantas, el proyectado en el nº 3 de la c/ Coruña se desarrollará en cuatro plantas más la de ático, lo que producirá una diferencia de alturas de coronación de casi quince metros en el contacto entre las dos edificaciones. Esta circunstancia hace que la cuestión fundamental a dilucidar en esta consulta sea cual es el paramento más alto al que debe referirse la altura del patio, pues dependiendo de que se considere el del edificio existente o el del nuevo en proyecto, la dimensión de la separación necesaria variará sustancialmente.

Para resolver la cuestión enunciada partiremos de la propia situación de hecho existente en la actualidad, que ampara la licencia del año 1967. En ésta, es precisamente la diferencia de altura entre los dos edificios adyacentes (el edificio existente de la c/ Coruña nº 3 cuenta con cuatro plantas) lo que permite la existencia de huecos de luz y ventilación en el lienzo medianero del más alto, una vez que éste supera la altura del más bajo. Esta situación tampoco va a verse seriamente alterada con la actuación pretendida, puesto que el nuevo edificio del nº 3 de la c/ Coruña, agotando el número de plantas normativamente permitido (apartado 1 del artículo 8.9.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM), solo tendrá una planta más que el preexistente, afectando, por ello, exclusivamente a los huecos de una planta (la planta tercera) del edificio de la c/ Bravo Murillo nº 198; los huecos del resto de las plantas superiores seguirán como ahora, sin afcción alguna. Siendo así, para dimensionar la separación de la nueva edificación al lindero, parece correcto y adecuado considerar la altura del paramento más alto de la nueva edificación que se enfrenta a los huecos de la planta del edificio existente que contiene los huecos afectados, arrancando la medición desde el suelo de esta planta. Ponderando las circunstancias descritas, cualquier otra opción de medición de la altura a aplicar para dimensionar la separación cuestionada, como podría ser, por ejemplo, considerar la altura de los paramentos de edificio más elevado, debe ser descartada por su manifiesta desproporción. Una vez sentado lo anterior, debe concluirse que la separación prevista de tres metros entre la planta de ático de la nueva edificación en proyecto y el lindero lateral izquierdo de su parcela, en opinión de esta Secretaría Permanente, es perfectamente válida y respeta, en consonancia con los criterios del Acuerdo nº 197 de la Comisión de Seguimiento de PGOUM, lo establecido en los artículos 8.4.5.1, 6.7.14 y 6.7.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

También podría cuestionarse si la separación al lindero lateral sería solo necesaria en la planta de ático, tal como se plantea en la propuesta, o si, por el contrario, tendría que separarse la edificación en todas sus plantas sobre rasante. Es incuestionable, a la luz de lo expresado en el Acuerdo nº 197 de la Comisión de Seguimiento de PGOUM, que la razón de la previsión del apartado 1 del artículo 8.4.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, con carácter de excepción al natural adosamiento obligatorio a los linderos laterales de la edificación en manzana cerrada, solo es la de preservar las condiciones higiénicas del edificio existente adyacente que cuenta con huecos en la fachada medianera. Luego, en nuestro caso, una vez que, mediante la separación del cuerpo de edificación de la planta de ático, quedan garantizadas las condiciones de todos los huecos de ventilación e iluminación del edificio colindante, no puede existir inconveniente alguno para que el resto de la nueva edificación se adose al lindero lateral en aquellas plantas en las que el lienzo medianero adyacente es ciego.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto respecto de la propuesta, formulada por el arquitecto D. Miguel de Oriol Icaza, para la sustitución del edificio industrial sito en el nº 3 de la c/ Coruña, colindante por su izquierda con el edificio de viviendas de la calle Bravo Murillo nº 198, de mayor altura y en el que existen, reconocidos en su licencia de construcción (expediente nº 500/1966/00777), huecos de iluminación y ventilación en el lienzo medianero, esta Secretaría Permanente considera válida y respetuosa, en consonancia con los criterios del Acuerdo nº 197 de la Comisión de Seguimiento de PGOUM, con lo establecido en los artículos 8.4.5.1, 6.7.14 y 6.7.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, la solución recogida en la documentación gráfica adjunta a la consulta, consistente en separar la planta de ático de la nueva edificación en proyecto tres metros respecto del lindero lateral izquierdo de la parcela, adosando a éste el resto de sus plantas sobre rasante.

Madrid, 22 de agosto de 2014