



Ref: CU 14-16

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Ciudad Lineal, en relación a la posibilidad de edificación de la parcela vacante sita en el nº 17 de la calle Ramón Patuel c/v a San Marcelo, regulada por el grado 1º de la norma zonal 3 “Volumetría específica”.**

**Palabras Clave: Obras. Nueva edificación. NZ 3.**

Con fecha 15 de abril de 2016, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Ciudad Lineal relativa a la posibilidad de edificación de la parcela vacante sita en el nº 17 de la calle Ramón Patuel c/v a San Marcelo, regulada por el grado 1º de la norma zonal 3 “Volumetría específica”.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora general de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:



## ANTECEDENTES

### Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Modificación del Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas relativa a las condiciones particulares de la norma zonal 3 “Volumetría específica”, aprobada definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 10 de mayo de 2016.
- Plan Parcial de Ordenación del Sector de la Elipa, aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la Comisaría General para la Ordenación Urbana de Madrid de 21 de junio de 1961.
- Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid de 1964, cuya aprobación definitiva fue ratificada por el Decreto 3655/1963, de 26 de diciembre.
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 7 de marzo de 1985.

### Otras normativas:

- Ordenanzas Municipales Sobre Uso del Suelo y Edificación aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid de 29 de febrero de 1972.

### Acuerdos:

- Acuerdo nº 297 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, adoptado en Sesión de 19 de diciembre de 2006.

### Consultas urbanísticas:

- Consultas urbanísticas tramitadas en expedientes nº 116/2006/02470 y 116/2014/01216, resueltas mediante informes de los servicios técnicos del Distrito de Ciudad Lineal de 3 de mayo de 2007 y 21 de abril de 2014, respectivamente.

## HECHOS

La parcela sita en el nº 17 de la c/ Ramón Patuel c/v a San Marcelo forma parte de la manzana delimitada, además de por las dos calles citadas, por las calles Cyesa y Apóstol Santiago, que el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) incluye en el área de ordenación directa del suelo urbano común y regula mediante las condiciones de edificación y uso del grado 1º



de la normaza zonal 3 “Volumetría específica”. La mayor parte de la edificación existente en la manzana señalada corresponde a tipología de edificación en bloques abiertos, salvo la del entorno más inmediato de la parcela en estudio, las cuales se alinean a vial en manzana cerrada.

Aunque la parcela de referencia se encontraba vacante en el año 2006, en la consulta urbanística que se tramitó en expediente nº 116/2006/02470, el interesado argumentó, basándose en datos de vuelos fotográficos, que estaba ocupada por edificación en el año 1997. Esta circunstancia motivó el Acuerdo nº 297 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante CSPG), adoptado en Sesión de 19 de diciembre de 2006, en el cual se expresa que: *“En la parcela libre de edificación de la calle Ramón Patuel, 17, con vuelta a calle San Marcelo, regulada por el grado 1º de la Norma Zonal 3 (volumetría específica) cabe la autorización de obras de sustitución, si se acredita documentalmente que dicha parcela soportaba edificación conforme al planeamiento regulador”*. La forma inmediata de acreditar el ajuste de la edificación desaparecida al *“planeamiento regulador”* sería su licencia de construcción, pero ésta no ha podido ser localizada en los archivos municipales, al igual que la licencia de demolición u orden de ejecución que amparó su demolición.

En la consulta urbanística especial de expediente nº 116/2014/01216, resuelta por los servicios técnicos del Distrito de Ciudad Lineal mediante informe de 21 de abril de 2014, el interesado justificó la inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación original de la parcela, pero no acreditó su conformidad con el *“planeamiento regulador”*. En la consulta urbanística especial de expediente nº 116/2016/01044, actualmente en tramitación en el Distrito, el interesado pretende justificar, en ausencia de licencia de construcción, la adaptación de la edificación desaparecida al *“planeamiento regulador”* mediante su comparación con las previsiones de las ordenanzas municipales de edificación de los años 1935 y 1946, deduciendo la volumetría de la edificación a partir de los restos que de ella quedan en el lienzo medianero de la edificación colindante y sobre el lindero frontal, así como de su representación en las fotografías aéreas que la recogen. Ante este planteamiento, el Distrito interesa de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias sí pueden darse por resueltas las cautelas del Acuerdo nº 297 de la CSPG para autorizar las obras de sustitución pretendidas en la parcela.

## CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación se indica:

La cuestión planteada por el Distrito de Ciudad Lineal en su consulta se ha visto alterada sustancialmente con motivo de la aprobación definitiva, por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 10 de mayo de 2016, de la Modificación Puntual del PGOUM referente a las condiciones particulares de la



norma zonal 3 “Volumetría específica”, recogidas en el Capítulo 8.3 de sus Normas Urbanísticas. Una vez aprobada definitivamente la modificación de la norma zonal 3, el Acuerdo nº 297 de la CSPG, formulado para resolver el caso concreto de la parcela de referencia en un marco normativo diferente al actual, ha perdido su operatividad, puesto que la nueva normativa, al contrario de lo que sucedía con la derogada, ya resuelve el caso de la parcela en estudio al contemplar la posibilidad de que en el grado 1º de la Norma Zonal 3 queden parcelas vacantes susceptibles de ser edificadas. Así, en la redacción vigente del apartado 3.b.iii del artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, bajo la rubrica de: *“En las parcelas sin calificación dotacional, destinadas a ser parcelas edificables no constitutivas de espacios libres interbloques por el planeamiento antecedente señalado en el art. 8.3.2.2”*, se establece que: *“Se admiten obras de nueva planta en parcelas donde se aprecie la concurrencia de las circunstancias enunciadas. Mediante la tramitación de un Plan Especial se completarán las condiciones de edificación necesarias para materializar la edificabilidad y uso asignados por el planeamiento antecedente, con el fin de garantizar su concordancia con los parámetros y condiciones generales de la edificación establecidos en el Título 6 de estas Normas y su adecuada inserción en el entorno inmediato consolidado.”* A su vez, el actual apartado 2 del artículo 8.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM recoge que: *“El uso cualificado en los suelos no calificados como dotacionales por el Plan General de 1997, es el derivado de la calificación de las parcelas en las regulaciones o instrumentos de ordenación de mayor pormenorización inmediatamente anteriores a su inclusión en la Zona 3 (Mantenimiento de la Edificación) instaurada por el Plan General de 1985 o, en su defecto, en la presente Zona 3 (Volumetría específica) del vigente Plan General de 1997”*. Luego, según los preceptos transcritos, para determinar si la parcela analizada es edificable hay que recurrir a la consulta de los correspondientes antecedentes de planeamiento, de los cuales se deducirá su calificación, uso cualificado y, en su caso, edificabilidad.

Consultado el archivo de planeamiento de este Área de Gobierno, se ha comprobado que la manzana de la que forma parte la parcela de referencia se incluía en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación del Sector de la Elipa, aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la Comisaría General para la Ordenación Urbana de Madrid de 21 de junio de 1961. En el citado Plan Parcial, la totalidad de la manzana en la que se incluye la parcela en estudio, tanto la parte que ahora contiene edificación abierta como en la que se disponen edificios en manzana cerrada, se regulaba por la *“Ordenanza de bloques abiertos de composición libre”*, cuya ordenación correspondía al de *“viviendas colectivas en edificación de bloques abiertos”*. El Plan Parcial de la Elipa mantuvo su vigencia con el Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid de 1964, hasta la entrada en vigor de las Ordenanzas Municipales Sobre Uso del Suelo y Edificación de 1972 (en adelante OO MM 72) Según la delimitación realizada en el plano de Ordenanzas de las OO MM 72, la manzana que contiene la parcela en estudio se regulaba por las condiciones de la Ordenanza 3ª *“Edificación abierta”*, en su grado 2º, cuya edificabilidad era de 1,08 metros cuadrados por metro cuadrado de parcela edificable (1,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), con uso residencial permitido en todos los casos. Si bien la realidad fáctica de los edificios adyacentes, con tipología de edificación en manzana cerrada no encaja en exceso con la calificación de edificación residencial



abierta de las OO MM del 72, descarta de plano que la parcela estudiada pudiera constituir en su origen un espacio libre interbloques. Por último, señalar que en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985, la parcela estudiada quedó incluida en el ámbito de la Norma Zonal 3 “Mantenimiento de la edificación”.

Consecuentemente, a la vista de los datos que se desprenden de la consulta y análisis de los antecedentes de planeamiento atinentes a la parcela de referencia, aplicando los criterios del apartado 2 del artículo 8.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, puede afirmarse que su uso cualificado es el residencial y que no forma parte de un espacio libre interbloque, por lo que es susceptible de alojar nueva edificación en la forma y con los requerimientos previstos en el apartado 3.b.iii del artículo 8.3.5 de las citadas Normas Urbanísticas.

## CONCLUSIÓN

En base a lo anteriormente expuesto, al respecto de la posibilidad de edificación de la parcela vacante sita en el nº 17 de la c/ Ramón Patuel c/v a San Marcelo, regulada por las condiciones del grado 1º de la norma zonal 3, se estima que:

1. Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual del PGOUM referente a las condiciones particulares de la norma zonal 3, la problemática de la parcela de referencia se resuelve por aplicación directa de normativa, por lo que el Acuerdo nº 297 de la CSPG, formulado para su específico caso y en un marco normativo distinto al vigente, ha perdido su operatividad.
2. De la consulta y análisis de los antecedentes de planeamiento atinentes a la parcela y según los criterios del apartado 2 del artículo 8.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, se desprende que el uso cualificado de la parcela es el residencial y que no constituye un espacio libre interbloque, por lo que es susceptible de ser edificada, en la forma y con los requerimientos previstos en el apartado 3.b.iii del artículo 8.3.5 de las citadas Normas Urbanísticas.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 04 de agosto de 2016