

Tema nº 366

Interpretación de la aplicación de la normativa sobre recuperación de los patios de manzana y espacios libres de la norma zonal 1 a los edificios catalogados.

Acuerdo:

El apartado 3 del artículo 4.3.5 de las Normas Urbanísticas establece que "la protección que otorga la catalogación de un edificio lo excluye del régimen de fuera de ordenación".

Del alcance y contenido de la protección en tres niveles que contiene el artículo 4.3.4, de las Normas Urbanísticas se concluye que al estar protegido el conjunto del edificio, de forma global el nivel 1 y en su volumetría o características constructivas el nivel 2, en ambos niveles, los edificios no se encuentran afectados por la normativa de recuperación de los patios de manzana, dado que de su protección se deduce la imposibilidad de demolición y, por tanto, no se encuentran fuera de ordenación.

En el caso de los edificios con nivel 3 de protección, conforme a lo establecido en el artículo 4.3.4.3, esta protección "no se extiende a la totalidad del edificio, sino solo a determinados valores".

Si estos valores, que se identifican edificio a edificio dentro del catálogo, y que son el objeto de su protección como elementos de restauración obligatoria, se sitúan dentro del área de movimiento de la manzana, debe entenderse que la protección de esos valores (que no del edificio), no exime del cumplimiento de la normativa de recuperación de los patios de manzana, es decir, es preferente la demolición de lo que se encuentre fuera del área de movimiento para mejorar las actuales condiciones de dicho patio.

Dicha circunstancia deberá valorarse, caso a caso, en la documentación que acompañe a la solicitud de licencia o en el plan especial que se tramite al efecto, en el que se deberá ajustar su alcance y contenido, de manera que se garantice, en todo caso, que el efectivo cumplimiento de la normativa de patios de manzana no afecta a la concreta protección de los valores a proteger, que son los que motivan y justifican su inclusión en el nivel 3 de protección.

En el caso de que dichos valores se sitúen fuera del área de movimiento de la manzana, el mantenimiento de estos no eximirá de mejorar las actuales condiciones de dicho patio. Dicha mejora se valorará en el plan especial que se tramite al efecto, que ajustará su alcance para garantizar que se logra el objetivo de dicha mejora, sin afcción a los valores a proteger.

Acuerdo de 15 de diciembre de 2020 (*Boletín Oficial Ayuntamiento de Madrid 21 de diciembre de 2020*)