

Ref: c.u. 11/12

ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Departamento de Edificios y Colonias Protegidas de la Subdirección General de Edificación, referente a la posibilidad de construcción de patios ingleses en los espacios libres exteriores (ámbitos A3) de las parcelas incluidas en el Área de Planeamiento Específico de la Colonia Histórica de San Fermín (APE 12.04)

El Departamento de Edificios y Colonias Protegidas de la Subdirección General de Edificación, con ocasión de la tramitación de la licencia de expediente nº 711/2011/08512 para la sustitución del edificio existente sito en el nº 1 de la c/ Barranca, en fecha 14 de marzo de 2012, eleva a esta Secretaría Permanente consulta urbanística en la que se plantea la posibilidad de construcción de patios ingleses en los espacios libres exteriores (ámbitos A3) de las parcelas incluidas en el Área de Planeamiento Específico de la Colonia Histórica de San Fermín (APE 12.04)

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 2 "Protección de las Colonias Históricas".
- Área de Planeamiento Específico de la Colonia Histórica de San Fermín (APE 12.04)

CONSIDERACIONES:

Con ocasión de la tramitación de la licencia de expediente nº 711/2011/08512 para la sustitución del edificio existente sito en el nº 1 de la c/ Barranca, incluido en el ámbito del Área de Planeamiento Específico de la Colonia Histórica de San Fermín (APE 12.04), el Departamento de Edificios y Colonias Protegidas de la Subdirección General de Edificación, interesa el criterio de esta Secretaría Permanente al respecto de la posibilidad de admitir la construcción de un patio inglés en el espacio libre exterior (ámbito A3) de la parcela, con el fin de proporcionar ventilación e iluminación a las piezas habitables de la planta de sótano.

Puesto que la normativa del APE 12.04 no menciona esta clase de patios, al contrario de lo que sucede en APE's de otras Colonias Históricas, la resolución de la cuestión planteada pasa por aclarar el alcance de la normativa de la Zona 2 "Protección de las Colonias Históricas" contenida en el Capítulo 8.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM), analizando, para ello, el apartado 1 de su artículo 8.2.2 "*Alcance y regulación complementaria*" cuya redacción literal es la siguiente: "*Esta Norma Zonal 2 no tiene el alcance de aplicación directa para regular las condiciones a que debe sujetarse la edificación y usos, ya que éstas se concretan en las normas particulares de cada una de las APE*". Esta redacción podría llevar a pensar que las APE's de las Colonias Históricas se regularían, exclusivamente, por las normativas particulares de cada una de ellas. Conclusión que debe descartarse de plano, ya que es absurdo admitir que las Normas Urbanísticas del PGOUM contengan un Capítulo completo dedicado a la regulación pormenorizada de la edificación y de los usos de una zona del suelo urbano común que no sea aplicable en ningún caso. La única interpretación lógica y admisible es la que se desprende del propio enunciado del artículo 8.2.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM (*Alcance y regulación complementaria*), de tal forma que la regulación de la Norma Zonal 2, aunque no sea de aplicación directa en las APE's de las Colonias Históricas, será de aplicación complementaria o subsidiaria en todos aquellos aspectos no recogidos de forma expresa en las normativas particulares de cada una de las APE's.

Sentado lo anterior, el silencio de la normativa del APE 12.04 al respecto de los patios ingleses, se supera mediante la aplicación subsidiaria de la Norma Zonal 2 que, en el apartado 4 del artículo 8.2.9 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, establece: "*Se autoriza la instalación de piezas habitables en plantas inferiores a la baja, siempre que la altura libre no sea inferior a dos con cincuenta (2,50) metros y se cumplan las condiciones de ventilación e iluminación natural; a tal efecto la superficie de los huecos no será inferior al diez por ciento (10 %) de la superficie útil de las piezas, siendo admisible la construcción de tragaluces de patios ingleses, aunque estos últimos sólo podrán abrirse en ámbito A2 Libre interior y sin restar más del 25 % de la superficie de éste*". Consecuentemente, en el APE 12.04 sí sería admisible la incorporación de patios ingleses en el ámbito A2 Libre interior, pero no así en el ámbito A3 Libre exterior.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, se considera que deben aplicarse los criterios siguientes:

1.- La normativa contenida en el Capítulo 8.2 "Condiciones Particulares de la Zona 2. Protección de las Colonias Históricas" de las Normas Urbanísticas del PGOUM, según se desprende de su artículo 8.2.2, es de aplicación subsidiaria en las Áreas de Planeamiento Específico de las Colonias Históricas en todos aquellos aspectos no regulados de forma expresa por sus normativas particulares.

2.- En el Área de Planeamiento Específico de la Colonia Histórica de San Fermín (APE 12.04), por aplicación subsidiaria del apartado 4 del artículo 8.2.9 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, es admisible la construcción de patios ingleses para la ventilación e iluminación de piezas habitables de plantas inferiores a la baja, aunque solo podrán disponerse en el ámbito A2 Libre interior. En ningún caso podrán situarse patios ingleses en el ámbito A3 Libre exterior.

Madrid, 11 de abril de 2012.