

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA  
Dirección de Servicios de  
Coordinación Territorial  
- Departamento de Urbanismo -

4.08.98  
TS/mf

## DEPARTAMENTO DE URBANISMO

### INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

**FORMULADA POR:** JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO DE ARGANZUELA.

**CON FECHA:** 20 de julio de 1998.

**INFORMADA POR:** Departamento de Urbanismo. Dirección de Servicios de Coordinación Territorial.

**ASUNTO:** Aplicación del art. 6.6.15-3.

---

#### **TEXTO CONSULTA:**

“Adjunto se remite copia del Proyecto correspondiente a la solicitud de licencia arriba indicada a fin de que antes de continuar su tramitación, se emita informe sobre los aspectos que se señalan a continuación:

- Visto lo manifestado por el Departamento de Prevención y Protección Civil en su escrito de 06.07.98, no entrando en la problemática expuesta por estos Servicios Técnicos en su escrito de 27.05.98, se considera debe informar al respecto el Departamento de Urbanismo de la Dirección de Servicios de Coordinación.

Igualmente se indica que, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 24.3. de la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, dicho informe se entenderá emitido favorablemente en caso de que

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA  
Dirección de Servicios de  
Coordinación Territorial  
- Departamento de Urbanismo -

no fuera contestado en los 10 DIAS siguientes a su recepción en ese Dependencia”.

### INFORME

Visto el proyecto de obras de nueva planta de edificio de viviendas, local comercial y garaje-aparcamiento, se informa que:

El art. 6.6.15-3 especifica que *“El número máximo de planta inferiores a la baja será de cuatro (4) con una profundidad máxima de doce (12) metros, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Podrá superarse este número de plantas y profundidad previo informe de los servicios municipales competentes”*.

El edificio proyectado consta de 4 plantas inferiores a la baja (3 sótanos y un semisótano), planta baja y 4 plantas de piso, de forma que la mitad del sótano 3º supera los 12 m. de profundidad al tomar como referencia la cota de nivelación de Planta Baja, no dándose esa circunstancia si se tomara la rasante de la acera.

En aplicación del artículo anteriormente mencionado, se plantean dos cuestiones:

1º) ¿Cuáles son los servicios municipales competentes que deben realizar el informe?.

2º) Si en este caso concreto existen criterios suficientes que puedan permitir a dichos servicios eximir del cumplimiento del art. 6.6.15-3.

#### Contestación a la primera pregunta.

El art. 6.6.15 pertenece al capítulo 6.6 que regula “LAS CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS”, de lo que se deduce que la limitación de las 4 plantas inferiores a la baja y la profundidad máxima de 12 m. no obedecen a ningún condicionante de seguridad o prevención de incendios, más aún cuando ni la OPI ni la NBE-CPI/96 regulan nada al respecto, sino únicamente a una limitación volumétrica, como lo es también el nº máximo de plantas y la altura de cornisa sobre rasante establecidas en todas las Normas Zonales.

## TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA

Dirección de Servicios de

Coordinación Territorial

- Departamento de Urbanismo -

Por ello entendemos que con carácter general los servicios municipales competentes serán los mismos que otorgan la licencia y no los correspondientes al Departamento de Prevención y Protección Civil. Sólo casos excepcionales, donde las circunstancias que lleven a superar las 4 plantas obedezcan a una voluntad del promotor de exceder en demasía la dotación mínima de garaje-aparcamiento, el informe corresponderá a los Servicios de Circulación y Transportes.

### Contestación a la segunda pregunta.

Antes de contestar a esta cuestión y de acuerdo con lo especificado anteriormente se señala que el contenido de este informe se hace a modo de **CONSULTA**, ya que los Servicios de Coordinación y Territorial no tienen, entre sus funciones, informar expedientes de licencia (Decreto de Competencias de los Tenientes de Alcalde de 18 de julio de 1996).

Una vez aclarado esto, el técnico que suscribe considera que en este caso concreto existen argumentos para poder permitir que se supere la profundidad máxima de 12 m., ya que este hecho no incide negativamente en la imagen urbana y es de escasa entidad en el proyecto total del edificio. Estos son:

- Sólo se supera la profundidad, pero no el número de plantas inferiores a la baja que sigue siendo 4 (nº máximo fijado por el art. 6.6.15-3).
- La profundidad de 12 m. no se supera en toda la parcela, sino en la zona de sótano 3º correspondiente al Pº Imperial (cotas +880, 25 a +579) cuya cota de Planta Baja situada a + 594 se encuentra elevada porque se crea un entresuelo entre ella y el semisótano para la ventilación natural necesaria de los trasteros (art. 117 de la OPI).
- A pesar de que el art. 6.6.15 toma como referencia la cota de la Planta Baja para medir los 12 m., lo cierto es que *“la cota de origen y referencia”* para medir distancias altimétricas (cota 0) en manzana cerrada, como en este caso, es la rasante de la acera en el punto medio de la fachada (artículo 6.3.5). Si se tomara esta cota no se superarían los 12 m. en ningún punto del edificio.
- Las plantas de sótano proyectadas únicamente cubren la dotación mínima de plazas de garaje-aparcamiento (62 plazas para 57 viviendas, dos de ellas de más de 100 m<sup>2</sup>, y un local de 219'04 m<sup>2</sup>).

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA

Dirección de Servicios de  
Coordinación Territorial

- Departamento de Urbanismo -

- El proyecto ha sido autorizado el 5.02.98 por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la CAM a la vista del informe presentado por el arqueólogo encargado de las excavaciones arqueológicas previas.