



DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE HORTALEZA
FECHA: 25 de abril de 2002
ASUNTO: COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA PARA LA MEDICIÓN DE LA ALTURA DE CORNISA Y LA POSICIÓN DE LA PLANTA BAJA

TEXTO DE LA CONSULTA:

A la vista del escrito presentado con fecha 27 de marzo de 2002 por parte de Don Guillermo Mijancos Aguirre, por el que viene a discrepar respecto al punto de medición de altura de cornisa de la edificación construida en la c/ Santo Ángel nº 65 de esta capital, toda vez que según informe de los servicios técnicos municipales de esta Junta de Distrito de fecha 27 de julio de 2001 "las cotas de planta de piso no se corresponden con las del proyecto y en cualquier caso superan las condiciones de altura máxima y número de plantas fijadas por el P.G.O.U.M de 1997 para el ámbito de la norma zonal 9, grado 4º ...", y de conformidad asimismo con lo indicado en el informe técnico de fecha 5 de abril de 2002, se remite al departamento de Urbanismo de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, el expediente referencia 118/2000/01333 (solicitud de licencia de primera ocupación c/ Santo Ángel nº 65) al objeto de que por esos servicios técnicos se clarifique, mediante la emisión del pertinente informe o en su caso, mediante el planteamiento de la cuestión a la Comisión de Seguimiento del Plan General, cual es el criterio correcto a tenor de la NN.UU para proceder a la medición de la altura máxima y número de plantas permitido en la ya citada norma zonal 8, grado 4º".



Se hace constar que por parte del interesado se cita el artículo 8.8.10 del P.G.O.U.M de 1997, si bien refiriéndose en todo caso, a efectos de medición de altura de cornisa, al grado 5º, y que en tanto en cuanto se remita el informe solicitado, se deja en suspenso el procedimiento iniciado para proceder a la demolición en ejecución sustitutoria del conjunto de la cubierta y forjado superior de la última planta del edificio “de manera que se restaure la legalidad vigente en cuanto a número de plantas y altura máxima en cornisa, que habrá de fijarse en un máximo de 10,50 m., medidos desde la rasante en el eje de la alineación oficial” (informe técnico 20 de febrero de 2002).

INFORME:

Vista la consulta formulada por la jefa de sección de Asuntos Generales y Recursos de la Junta Municipal del Distrito de Hortaleza, se informa lo siguiente:

En primer lugar, hay que hacer constar que el informe emitido por este departamento el 26 de enero de 2001, no se realiza como consecuencia de ninguna inspección efectuada por el mismo, sino sobre la base de la documentación y actas de inspección levantadas por la Junta Municipal de Distrito, que figuran en los expedientes de denuncia nº 118/99/02098 y solicitud de licencia de primera ocupación nº 118/00/1333.

En segundo lugar, en el informe de este Departamento no se hace alusión alguna a la medición de la altura de cornisa, únicamente se refiere a la situación de la planta baja respecto a la rasante de la acera (punto 2ª del informe).

Sobre este aspecto, en el informe se refleja textualmente que:

“Según el acta de inspección que figura en el expediente de denuncia el nivel superior del forjado de planta baja se encuentra a 1,57 m de la rasante de la acera”

En este sentido, hay que decir que el Artículo 6.6.15-1.a.i) del P.G.O.U.M establece que el nivel de suelo de la planta baja en edificación aislada, agrupada en hilera o pareada, estará situado entre más / menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.



Sin embargo, el Artículo 8.8.10 especifica que la cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la del contacto de edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso del edificio.

Esta forma de medición es aplicable a los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º (apartado 1 del artículo mencionado) pero no para el grado 5º (apartado 2 del artículo) que tiene una forma de medición específica. Como la parcela de la C/ Santo Ángel, 65 se regula por el grado 4º de la norma zonal 8, es aplicable el criterio general.

La aparente contradicción entre el Artículo 6.6.15 y 8.8.10, al establecer distintas cotas de origen desde donde medir las alturas (una la acera en el punto medio del lindero frontal y otro el terreno en el punto medio de la fachada), fue resuelta por la interpretación nº 156 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM (sesión de 13 de julio de 2000), que ha acordado lo siguiente:

“La aparente contradicción entre lo específicamente regulado en la Norma Zonal 8, grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º, para la determinación de la “cota de origen y referencia” y la condición que para la posición de la planta baja determina con carácter general el artículo 6.6.15.1.b), debe resolverse haciendo prevalecer el primero de dichos conceptos sobre el segundo. Si bien, abundando en la intención de cubrir el vacío normativo que implica la citada indefinición del concepto de “cota de nivelación de planta baja”, los niveles de suelo de planta baja, en dicha norma zonal y grados, deberán situarse en alturas comprendidas entre más / menos 150 centímetros con relación a las cotas de origen y referencia que resulten de la aplicación del presente acuerdo, manteniéndose así el criterio general de posicionamiento de los niveles de planta baja”.

Esto es, tanto los 10,50 m. de altura máxima de cornisa como el 1,50 m. del nivel de planta baja, deben medirse desde **el terreno en contacto con la edificación en el punto medio de la fachada.**

En cuanto al certificado técnico aportado por el interesado, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, sobre la medición de la altura de cornisa, y que ha sido remitido el 23 de mayo de 2002 por la Junta Municipal a este departamento, deberán ser los servicios técnicos de la Junta quién determine si de su contenido se desprende que la obra realizada se ajusta a la licencia concedida, ya que según el Artículo 192.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid *“las actas de la inspección gozan de presunción de veracidad, que sólo cede cuando en el procedimiento que se instruya como consecuencia de las mismas se pruebe su inexactitud o falta de certeza, o se aporten pruebas de mayor convencimiento que las contradigan”*, y en el informe de 27 de julio de 2001 (folio 34 del expediente) emitido como consecuencia de la visita de



inspección de los servicios técnicos de la Junta Municipal, figura una medición de la altura de cornisa distinta a la que figura en el certificado aportado, si bien se puntualiza que *“dada la dificultad de realizar una medición precisa con medios manuales, estos datos cabrían ser ajustados siempre que se presente una medición contradictoria realizada por técnico topógrafo y visada por el Colegio correspondiente”*.

Madrid, 17 de junio de 2002
LA ASESORA DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo.: M^a Teresa Sánchez-Portal.

V^o.B^o.
LA JEFA DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo.: Cristina de Salas Nestares.

CONFORME:
LA DIRECTORA DE SERVICIOS DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo.: M^a. Eloisa Castañeda Mella.

En uso de las facultades delegadas por la Alcaldía Presidencia por su Decreto de fecha 29 de mayo de 2000, vengo en prestar mi conformidad al precedente informe, declarando al propio tiempo la obligatoriedad de aplicación del criterio que en el mismo se contiene.

LA PRIMERA TENIENTE DE ALCALDE

Fdo.: Mercedes de la Merced Monge.