



SERVICIO DE COORDINACIÓN DE URBANISMO
INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE TETUÁN
FECHA: 22 de octubre de 2004
ASUNTO: CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD, EN NORMA ZONAL 4, DE SOLARES CON INFLUENCIA GEOMÉTRICA DE ALINEACIONES OFICIALES DE DOS CALLES.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Se están tramitando en esta Junta Municipal dos licencias de nueva planta correspondientes a dos solares del mismo propietario, planteando el interesado que para el cálculo de la edificabilidad de estas parcelas se debe tener en cuenta, además de la alineación oficial de la parcela, la influencia de la alineación oficial del resto de calles cercanas que puedan interferir en la parcela mediante el trazado de líneas paralelas a estas alineaciones oficiales a doce metros.

Nuestro criterio es que, de acuerdo con el art. 8.4.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, para el cálculo de la edificabilidad de una parcela se debe tener en cuenta únicamente la alineación oficial de la propia parcela, que es lo que dice textualmente el mencionado artículo.

Por otra parte, los supuestos que el particular plantea como dudosos (parcela en L interior o con linderos laterales que se abren hacia el interior de la parcela) en su escrito, que se acompaña con esta consulta, según nuestra interpretación no ofrecen ninguna duda, pues la edificabilidad se calcula siempre, según el art. 8.4.9, mediante el polígono definido por la alineación oficial, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a doce metros de distancia; por lo tanto, nosotros consideramos que el área para el cálculo de la edificabilidad es la reflejada en el caso 1 del escrito del interesado.

Sobre la supuesta pérdida de edificabilidad, consideramos que se podrían beneficiar de ella los particulares procediendo a las parcelaciones correspondientes con las parcelas contiguas.

De acuerdo con la Instrucción 2/2001 sobre Procedimiento de Elevación de las Consultas Formuladas por las Juntas Municipales de Distrito a la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, creemos que no es necesaria la elevación de esta consulta al mencionado organismo.

Respecto a este tema se realizó una consulta telefónica y posteriormente se remitió un fax con planos a D^a M^a Cruz Prieto.



En resumen:

1º Resulta improcedente la tramitación de esta consulta ante la Comisión de Seguimiento del Plan General (Instrucción 2/2001 punto 1º párrafo 2º de la Primera Tenencia de Alcaldía), toda vez que:

2º El artículo 8.4.9 es lo suficientemente explícito como para ser aplicado directamente, sin necesidad de interpretación alguna, pues responde, en nuestra opinión, determinaciones fundamentales del Plan General 97 muy debatidas durante la redacción del mismo.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el Jefe del departamento de Servicios Técnicos de la Junta Municipal del Distrito de Tetuán, se informa lo siguiente:

El artículo 8.4.9-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid establece de la siguiente forma como se calcula la edificabilidad para parcelas reguladas por la Norma Zonal 4:

“1. La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda en función del ancho de calle, según el art. 8.4.10., por la superficie de parcela edificable comprendida dentro del polígono definido por la alineación oficial, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a doce (12) metros de distancia, medidos perpendicularmente en todos su puntos.”

Asimismo, en el apartado 2 del mismo artículo se aclara que:

“2. Si la parcela tiene alineaciones oficiales a calles opuestas, su edificabilidad será el resultado de realizar la operación indicada en el apartado anterior, respecto a ambas alineaciones...”

El interesado plantea que a una parcela con frente a una sola calle pero con un fondo o forma tal que se encuentra dentro de la influencia del fondo máximo de 12 metros de otras calles le corresponde la edificabilidad de todas las alineaciones que la influyen, con independencia de que tenga frente a ellas o no.

Este Servicio considera que el planteamiento correcto es el de la Junta de Distrito y no el del interesado, es decir, que al artículo 8.4.9-1 se refiere a la alineación oficial de la parcela, ya que el caso particular de alineaciones a calles opuestas se aplica, según el apartado 2 del anterior artículo, si la parcela tiene dos o más alineaciones.

En cuanto al cálculo de la edificabilidad en parcela en “L” interior o con forma trapezoidal, la superficie del solar a tener en cuenta para este cálculo es la que representa el interesado como caso 1, ya que la expresión aclaratoria “*medidos perpendicularmente en todos sus puntos*” tiene sentido para alineaciones que sean líneas quebradas o curvas.



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467

En relación a las similitudes que hace el interesado con la Norma Zonal 1, hay que matizar que en esta Norma las condiciones para el cálculo de la edificabilidad son distintas. Así, dependiendo del grado de aplicación a la parcela, del 1º al 6º según el artículo 8.1.10, los fondos máximos se definen gráficamente en el plano de Condiciones de la Edificación o bien se tiene en cuenta la superficie de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Además, esta norma zonal permite, de forma expresa en el artículo 8.1.13, que con un Estudio de Detalle, se pueda regular la superficie de ocupación, cuando por la forma de la parcela la aplicación de las condiciones contempladas en este artículo de lugar a soluciones no funcionales o armónicas con el entorno.

Por último se considera que no es necesario someter la presente consulta al criterio de la Comisión de Seguimiento del Plan General al entender que el artículo 8.4.9 no da lugar a interpretación del Plan.

Madrid, 4 de noviembre de 2004
LA JEFA DE LA UNIDAD TÉCNICA

Fdo.: M^a Teresa Sánchez-Portal García-Velasco

V^o.B^o.
LA JEFA DEL SERVICIO DE
COORDINACIÓN DE URBANISMO

Fdo.: Cristina de Salas Nestares.

CONFORME:
LA DIRECTORA GENERAL DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL

M^a. Eloísa Castañeda Mella.

Vengo en prestar mi conformidad al precedente informe, declarando al propio tiempo la obligatoriedad de aplicación del criterio que en el mismo se contiene.

EL CONCEJAL DEL ÁREA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL

José Manuel Berzal Andrade