



CP/lc

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE CARABANCHEL
FECHA RECEPCIÓN: 27 de diciembre de 2007
ASUNTO: Número de alturas en C/ Banana, 3

TEXTO DE LA CONSULTA:

En referencia a la consulta efectuada por esta Sección de Licencias el 7 de julio de 2006, sobre número de alturas permitidas en la C/ Banana nº 3 (NZ4) el interesado aporta nueva documentación y solicita consideración del caso.

Se adjunta dicha documentación y se solicita informe sobre la misma a los Servicios de Coordinación Territorial.

INFORME

Por parte de la jefa de sección de Licencias del Distrito de Carabanchel se efectuó con fecha 2 de julio de 2006 consulta urbanística relativa al número de alturas correspondiente a la parcela de la calle Banana número 3. La consulta se resolvió por parte de este servicio de Coordinación de Urbanismo con fecha 2 de agosto de 2006, en el sentido de que el número de alturas era el que se acuerdo con el artículo 6.6.8 de las NN.UU del vigente POGOUM, correspondía a una embocadura de vías.

En la actualidad, con fecha 27 de diciembre de 2007, la jefa de sección de Licencias del distrito en cuestión envía la consulta en el mismo sentido, ya que por parte de la propiedad o representantes de la parcela se presentan alegaciones.

El contenido de las alegaciones se basa en varios acuerdos adoptados de la Comisión de Seguimiento del PGOUM en los que para determinados casos se ha adoptado la solución de considerar las parcelas como con frente a un espacio similar a una plaza.

El artículo 6.6.8, apartado 3 en el que se determina la medición del ancho de calle para fijar la altura correspondiente a una parcela, nos dice en sus subapartados b) y c):

b) En parcelas con fachadas a plazas, se tomará el ancho de calle correspondiente a la más ancha de las vías públicas que afluyan a ella.

c) En embocaduras de vías, no se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a las mismas, sino que la medición se hará en la línea de prolongación de las alineaciones oficiales.



La cuestión estriba en que por parte de la propiedad se alega que su parcela, debe considerarse con fachada a un “espacio similar a una plaza”, tal y como se ha considerado en los casos tratados en los acuerdos números 125, 220 y 289 de la Comisión citada.

En los casos de los anteriores acuerdos las parcelas tenían frente a un espacio que, aunque no venía señalado en el PGOUM como plaza, se configuraba con varias calles confluyentes en él y además por su forma y dimensiones el espacio resultante era de mayor amplitud que la habitual intersección de calles en las manzanas de la norma zonal 4.

Por parte de la propiedad se alega que en el espacio al que da frente su parcela puede inscribirse un círculo de 20 metros de diámetro, mientras que en ningún acuerdo de los adoptados por la Comisión se hace referencia a la inscripción de ninguna figura geométrica ni a dimensiones concretas que pudieran hacer que un determinado espacio tuviera la “consideración de plaza”. No obstante, se ha efectuado la medición para poder establecer una similitud de los casos de los acuerdos con el caso de la C/ Banana, 3, comprobándose lo siguiente:

Acuerdo 125, C/ Saturno, 78 y 80: se corresponde con una agrupación de parcelas cuyo resultado da frente a la Plaza de Pajarones, luego realmente el espacio es una plaza.

Acuerdo 220, C/ Pastor Muriel c/v C/Pablo Sarasate: en el espacio resultante puede inscribirse un círculo de 22,00 m. de diámetro, además de que el ancho más desfavorable de la calle son 13 metros y por tanto pasan a ser cuatro alturas.

Acuerdo 289 C/ Géminis c/v C/ Trópico: en el espacio resultante puede inscribirse un círculo de 32,00 metros de diámetro, además de tener afluencia de 5 calles en un espacio rectangular de mayor amplitud.

En el espacio en cuestión de la C/ Banana, 3 puede inscribirse un círculo de 18,60 metros de diámetro.

Por todo ello, se considera que el criterio de fecha de fecha 2 de agosto de 2006 relativo al espacio en el que desembocan varias calles es el de aplicación al presente caso.