

Ref.: c.u. 22/2009

ASUNTO: Consulta Urbanística del Distrito de Hortaleza relativa a la aclaración del número de plantas permitidas en la NZ 8.4. Finca sita en la C/ Titania nº 46

Con fecha 20 de marzo de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Hortaleza relativa a la aclaración del número de plantas permitidas en la NZ 8.4. Finca sita en la C/ Titania nº 46.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- Norma Zonal 8 Grado 4º.

Licencias

- Licencia de obras de sustitución 118/2007/1723.

Informes

- Acuerdo nº 156 de la Comisión de Seguimiento del P.G.O.U.M. adoptado en su Sesión 24ª, celebrada el día 13 de julio de 2000.

CONSIDERACIONES

La consulta solicita aclaración sobre el número de plantas permitidas en la norma zonal 8 grado 4º, toda vez que ha sido planteado por particular si la construcción de la edificación que se describe a continuación se ajusta a normativa urbanística o no. El distrito manifiesta que la misma ha sido autorizada mediante la correspondiente licencia urbanística de obras de sustitución, atendiendo a lo establecido en el artículo 8.8.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

La citada edificación cuenta con las siguientes plantas:

- Planta sótano
- Planta baja
- Planta primera
- Planta segunda
- Cubierta con casetón e instalaciones varias.

El Capítulo 8.8 de las NN.UU., relativo a las Condiciones Particulares de la Zona 8: Edificación en Vivienda Unifamiliar, ha regulado las condiciones que deben reunir las nuevas edificaciones, especificando, entre otras, los límites a los linderos (artículo 8.8.6), los retranqueos (8.8.7), el coeficiente de edificabilidad (8.8.9) o la superficie de ocupación de la parcela por el conjunto de las edificaciones permisibles (artículo 8.8.8).

Es precisamente este último precepto el que en su apartado 2 determina que “Únicamente se admite una planta bajo rasante”. El supuesto concreto planteado, según la descripción de la licencia dada por el distrito, cumple con esta condición.

El artículo 8.8.10 se ha preocupado por regular la altura de cornisa, para lo que ha establecido, de forma previa a la concreción de la altura permitida para cada edificación en función del grado al que pertenezca, un criterio general de cómo debe calcularse la misma; *“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 la que se sitúa el acceso al edificio”*.

En su párrafo 1 delimita que *“En los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º, la edificación no podrá superar una altura de tres plantas, ni una altura de cornisa de mil cincuenta (1.050) centímetros”*. Y en su párrafo 3 ha previsto que, *“Sobre la última planta en los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º, se admite la construcción de una planta, con una superficie máxima inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúe. Su altura de coronación no superará los mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros”*.

Atendiendo a lo establecido en el artículo 6.6.7 de las NN.UU., en cuya virtud *“La altura en número de plantas corresponden al número de plantas por encima de la cota de origen y referencia incluida en la planta baja”*, puede señalarse que el cómputo de plantas de esta edificación es de 3 plantas más la planta bajo rasante. Ahora habrá que determinar si la denominada “cubierta con casetón e instalaciones varias” cumple con las condiciones que establece nuestro Plan General. Para ello hay que considerar tanto las dimensiones de la misma, como la altura de coronación resultante.

La aparente contradicción entre el artículo 6.6.15 y el 8.8.10, al establecer distintas cotas de origen desde donde medir las alturas (uno, la acera en el punto medio del lindero frontal y otro, el terreno en el punto medio de la fachada) ya ha sido resuelta por la Comisión de Seguimiento del P.G.O.U.M.

Previamente, hay que tener en cuenta que la regulación contenida en el Título 6, relativa a los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, de acuerdo con el artículo 6.1.2.2 serán de aplicación salvo indicación en contra en el régimen de los usos o en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, que

podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en las propias NN.UU.

La Comisión de Seguimiento del P.G.O.U.M. en su Sesión 24ª, celebrada el día 13 de julio de 2000, acordó el Tema 156, relativo a Interpretación del Artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas: posición de la planta baja, en relación con la "cota de origen y referencia", en obras de nueva edificación ubicadas en ámbitos de Norma Zonal 8 (edificación en vivienda unifamiliar) grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º, adoptando el siguiente ACUERDO:

“1º. ...

2º. *Conforme a los criterios interpretativos del Plan General, establecidos por el Artículo 1.1.5.5 de las NN .UU., con el objeto de lograr el menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, no es admisible con carácter general la implantación de cuerpos de edificación que, como consecuencia de la configuración topográfica del terreno, originen alturas particulares de cornisa, medidas respecto a sus correspondientes rasantes del terreno en contacto con ellos, notablemente superiores a la máxima admisible regulada en el Artículo 8.8.10.1.*

*Por otra parte, hay que señalar que en vivienda unifamiliar (tipología de edificación abierta) carece de sentido referir la altura de cornisa a la fachada en que se sitúe el acceso al edificio, habida cuenta de que por sus propias características tipológicas éste puede situarse en cualquiera de ellas. En consecuencia, considerando que las Normas Urbanísticas no definen el concepto de "cota de nivelación de planta baja", y de conformidad con las determinaciones del Artículo 6.10.3 (Salvaguarda de la estética urbana), **se extiende el criterio de medición de la altura de cornisa a los puntos medios de las restantes fachadas, admitiéndose que la altura de cornisa pueda superar en ellos hasta en 150 centímetros la máxima establecida (1.050 centímetros), en los Grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6 de la Norma Zonal 8.***

3º. *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 suelo de planta baja.*

4º. ... “

Sin perjuicio de ello, hay que tener en cuenta que el artículo 6.6.15.1)) iv) de las NN.UU. ha determinado que “En el caso de que la topografía del terreno natural, antes de la edificación, presente soluciones de continuidad respecto a las parcelas colindantes edificadas, elevándose más de ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la superficie de aquéllas, se presentará **estudio de implantación** que palie, en el máximo posible el impacto negativo que tal situación supone.”

De este precepto se deriva que en el caso de que en la parcela en la que se va a edificar exista, en relación con alguna de las parcelas colindantes, un desnivel de tal magnitud que haga de imposible o de difícil aplicación o cumplimiento las condiciones de edificación previstas en las NN.UU., se presentará un plan de implantación en el que se proponga la solución óptima.

En el caso que nos ocupa, de la documentación aportada por el distrito se deduce que el terreno parece contar con un importante desnivel, dificultad ésta que ha sido salvada mediante la presentación ante el Ayuntamiento de un estudio de implantación que acompaña el proyecto técnico de la solicitud de licencia, y que ha sido aprobado por el distrito.

Analizando el documento de licencia urbanística concedida por el distrito, se ha podido comprobar que se han verificado todos los factores que inciden para que la posible existencia de una planta sobre la tercera, esencialmente los parámetros con los que se calcula las alturas, considerando en consecuencia que la misma ha sido concedida conforme al ordenamiento urbanístico.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

En la norma zonal 8 grado 4º se permiten nuevas edificaciones con una altura de tres plantas más la planta bajo rasante, a lo que se puede añadir una nueva planta, por encima de la última, con una superficie máxima inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúe.

En cualquier caso, se han de respetar los límites de alturas contemplados en las NN.UU. e interpretados por la Comisión de Seguimiento del P.G.O.U.M., tema 156, en cuya virtud, la altura de cornisa se mediará desde el terreno en contacto con la edificación en el punto medio de la fachada y no superará los mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros, admitiéndose la posibilidad de aportar estudios de implantación en aquellos supuestos en

los que la topografía del terreno natural, antes de la edificación, presente soluciones de continuidad respecto a las parcelas colindantes edificadas, elevándose más de ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la superficie de aquéllas.

En consecuencia, en contestación a las cuestiones planteadas, y analizado los documentos aportados (el de la licencia concedida y el estudio de implantación autorizado) se ha comprobado que la licencia de obras de sustitución 118/2007/1723 ampara una nueva edificación de acuerdo con los criterios señalados, entre otros muchos que no han sido objeto de consulta, en cuyo caso se considera que la misma se ajusta al ordenamiento urbanístico aplicable.

Madrid, 6 de mayo de 2009