

Ref: c.u. 13/2013

ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Distrito de Carabanchel en relación con la aplicación del artículo 6.6.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, “Altura en relación con el ancho de la vía pública”, al solar sito en el nº 15 de la calle Belmonte de Tajo.

PALABRA CLAVE: Altura.

En fecha 13 de febrero de 2013, el Distrito de Carabanchel eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente en relación con la aplicación del artículo 6.6.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, “Altura en relación con el ancho de la vía pública”, al solar sito en el nº 15 de la calle Belmonte de Tajo, regulado por las condiciones del grado 1º de la Norma Zonal 9, “Actividades económicas”.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Grado 1º de la Norma Zonal 9, “Actividades económicas”.

Alineación Oficial:

- Documento de alineación oficial de expediente nº 711/2012/26460, emitido, en fecha 25 de octubre de 2012, por el Departamento de Licencias 2 de la Subdirección General de Edificación del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.

Cédula Urbanística:

- Cédula urbanística de expediente nº 711/2012/27020, emitida, en fecha 30 de octubre de 2012, por el Departamento de Licencias 2 de la Subdirección General de Edificación del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.

CONSIDERACIONES:

Con ocasión de la tramitación de la consulta urbanística común de expediente nº 111/2012/06303, el Distrito de Carabanchel interesa el criterio de esta Secretaría Permanente al respecto de la adecuada aplicación del apartado 4 del artículo 6.6.8, “Altura en relación con el ancho de la vía pública”, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM), al caso del solar sito en el nº 15 de la calle Belmonte de Tajo, que se incluye en el área de ordenación directa del suelo urbano del municipio y se regula por la condiciones del grado 1º de la Norma Zonal 9, “Actividades económicas”.

El solar referenciado, tal como se observa en su documento de alineación oficial, emitido en expediente nº 711/2012/26460 por el Departamento de Licencias 2 de la Subdirección General de Edificación del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, en fecha 25 de octubre de 2011, es una parcela en esquina con dos linderos frontales, uno de 25,08 metros a la calle Belmonte de Tajo y otro, de 36,84 metros, a una zona verde básica incluida en el ámbito del área de planeamiento específico APE 11.04 "Opañel".

En la consulta urbanística de expediente nº 111/2012/06303, el interesado, después de manifestar su intención de construir sobre el solar, al amparo de lo previsto en el apartado 1.c.i del artículo 8.9.17 de las Normas Urbanísticas PGOUM, una edificación destinada al uso residencial en su clase de vivienda colectiva, pregunta cuál sería la edificabilidad y altura máxima de la nueva edificación residencial.

El apartado 1.c.i del artículo 8.9.17 de las Normas Urbanísticas PGOUM admite, en el grado 1º de la Norma Zonal 9, las obras de nueva planta y sustitución para, entre otros, el uso alternativo residencial. Los edificios destinados al uso alternativo residencial se regulan por las condiciones particulares de la Norma Zonal 4, "Edificación en Manzana Cerrada", con la excepción de que la edificabilidad máxima será la deducida en aplicación del apartado 1º del artículo 8.9.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM (altura de la edificación en los grados 1º y 2º de la Norma Zonal 9) En el caso en estudio, para el frente a la calle Belmonte de Tajo, cuya anchura es de 10,48 metros, tal como figura en la alineación oficial de expediente nº 711/2012/26460, determinar la altura de la edificación (tres plantas y 11,50 metros de altura de cornisa) no plantea dificultad alguna; sin embargo, resulta más complejo establecer la altura máxima de la edificación en el frente a la zona verde básica, para lo cual hay que recurrir a lo previsto en el apartado 4 del artículo 6.6.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

El apartado 4 del artículo 6.6.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM establece que: *"Cuando la alineación de una parcela se sitúe directamente en contacto con una dotación pública distinta a vía pública, la altura aplicable será igual al promedio de las alturas del resto de las calles que delimitan la manzana donde se sitúa la parcela. Cuando el promedio resulte con una fracción decimal superior a 0.5, la altura corresponderá al número entero inmediato superior. A dichos efectos se hará abstracción de la estructura parcelaria de la manzana y se tendrá en cuenta la longitud de cada una de las vías o de sus tramos con distintas alturas"*

La manzana en la que se emplaza el solar de referencia, con una superficie aproximada de suelo de 83.400 metros cuadrados, está delimitada por las calles Belmonte de Tajo, Jacinto Verdager, de la Verdad, Josefa Fernández Buterga y Zarco Hermanos y varias zonas verdes básicas. En la manzana se incluye la Sacramental de San Lorenzo y San José (superficie aproximada: 38.965 m²), cementerio histórico protegido y con calificación de dotación singular de servicios públicos; las instalaciones deportivas del Estadio San Miguel (superficie aproximada: 24.928 m²) y el deportivo Opañel (superficie aproximada: 9.876 m²), calificadas ambas de dotación deportiva, la primera privada y la segunda básica; parte del suelo lucrativo (superficie aproximada 6.031 m²) del área de planeamiento incorporado API 11.12 "Mercedes Arteaga – Jacinto Berdaguer" y, por último, la porción de suelo (superficie aproximada 3.600 m²) que contiene al solar en estudio, regulado por el grado 1º la Norma Zonal 9. Nos encontramos, como vemos, ante una manzana de considerables dimensiones que contiene en su interior suelo de calificación y regulación urbanística diversa.

Con una manzana de las características descritas, pretender, como hace el interesado de la consulta urbanística de expediente nº 111/2012/06303, establecer la altura máxima de la edificación a desarrollar en un solar haciendo intervenir para su cálculo todo perímetro de la manzana, incluidos aquellos tramos en los que la altura de la edificación no se fija en función del ancho de calle, sería contrario a la propia razón y finalidad de la norma urbanística de aplicación, que se afirma respetar. Por una parte, es evidente que la determinación que contiene el apartado 4 del artículo 6.6.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, pretende homogenizar la altura de la edificación de la manzana, evitando posibles incrementos injustificados de altura en los solares enfrentados directamente con espacios libres públicos distintos de vía pública. Por otro lado, el concepto de “manzana”, que no encuentra definición en las Normas Urbanísticas del PGOUM, en el contexto del precepto normativo comentado no puede entenderse solo según la acepción común de “espacio urbano, edificado o destinado a la edificación, generalmente cuadrangular, delimitado por calles en todos sus lados” (cita Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española), sino que, para que la disposición normativa adquiera sentido, además la manzana tiene que ser una pieza urbana normativamente homogénea. Luego, a los efectos de aplicación del apartado 4 del artículo 6.6.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, debe entenderse como manzana el espacio urbano, normativamente homogéneo, delimitado por espacios libres públicos, en el cual la altura máxima de las edificaciones de sus solares se establece en función del ancho de calle. En aquellos casos, como sucede en el estudiado, en los que el suelo incluido en la manzana “física” tenga regulaciones urbanísticas dispares, se considerará exclusivamente el ámbito de suelo que cuente con la misma regulación que el solar cuya altura máxima de edificación se quiere establecer.

Consecuentemente, para establecer la altura máxima de la edificación del solar en estudio, se tendrá en cuenta solo la porción de suelo de la manzana física regulado por el grado 1º de la Norma Zonal 9, que queda delimitada por las calles Belmonte de Tajo y Zarco Hermanos, ambas con anchura inferior a 12 metros. Con estas anchuras de las calles perimetrales, según el apartado 1º del artículo 8.9.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, y tal como se informó en la Cédula Urbanística del solar emitida, en fecha 30 de octubre de 2012, por el Departamento de Licencias 2 de la Subdirección General de Edificación del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, en expediente nº 711/2012/27020, la altura máxima de la edificación a realizar en el solar será de tres plantas y 11,50 metros a cornisa, tanto en el frente a la calle Belmonte de Tajo como en el frente a la zona verde básica del APE 11.04.

Una vez fijada la altura máxima de la edificación en tres plantas, la edificabilidad del solar para el uso alternativo residencial se calculará, según la remisión hecha en el apartado 1.c.i del artículo 8.9.17 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, tal como establece el artículo 8.4.9 del mismo Texto normativo para la Norma Zonal 4.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, se considera que deberán aplicarse los siguientes criterios:

1º A los efectos de aplicación del apartado 4 del artículo 6.6.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, debe entenderse como manzana el espacio urbano, normativamente homogéneo, delimitado por espacios libres públicos. En aquellos casos en los que el suelo incluido en la manzana “física” tenga regulaciones urbanísticas dispares, se tendrá en consideración exclusivamente el ámbito de suelo que cuente con la misma regulación que el solar cuya altura de edificación se quiere establecer.

2º Para establecer la altura máxima de la edificación del solar sito en el nº 15 de la calle Belmonte de Tajo, se tendrá en cuenta solo la porción de suelo de la manzana física regulado por el grado 1º de la Norma Zonal 9, delimitada por las calles Belmonte de Tajo y Zarco Hermanos, ambas con anchura inferior a 12 metros. Con estas anchuras de las calles perimetrales, según el apartado 1º del artículo 8.9.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, la altura máxima de la edificación a realizar en el solar será de tres plantas y 11,50 metros a cornisa, tanto en el frente a la calle Belmonte de Tajo como en el frente a la zona verde básica del APE 11.04.

3º Una vez fijada la altura máxima de la edificación en tres plantas, la edificabilidad del solar para el uso alternativo residencial se obtendrá, siguiendo la remisión hecha en el apartado 1.c.i del artículo 8.9.17 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, tal como establece el artículo 8.4.9 del mismo Texto normativo para la Norma Zonal 4.

Madrid, 21 de marzo de 2013.