



Ref: CU 24 -16

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Moncloa - Aravaca en relación con diversos aspectos de la propuesta de la edificación a ejecutar en el solar sito en el nº 55 del Paseo de la Florida, regulado por la condiciones del grado 6º de la norma zonal 1 “Protección del patrimonio histórico”.

Palabras Clave: Obras. Nueva planta. Parámetros de la Edificación. Ocupación. Edificabilidad. Volumen y forma. Patio. NZ 1.

Con fecha 26 de mayo de 2016, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Moncloa - Aravaca relativa a diversos aspectos de la propuesta de la edificación a ejecutar en el solar sito en el nº 55 del Paseo de la Florida, regulado por la condiciones del grado 6º de la norma zonal 1 “Protección del patrimonio histórico”.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora general de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

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 1 "Protección del patrimonio histórico". Plan Especial del Río Manzanares (PE 0.309)

Acuerdos:

- Acuerdo nº 232 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, adoptado en Sesión de 12 de mayo de 2003.

Consultas urbanísticas:

- Consulta urbanística especial tramitada en expediente nº 711/2015/13230, resuelta mediante informe de la Dirección General de Control de la Edificación de 10 de agosto de 2015.

HECHOS

Con ocasión de la tramitación de la consulta urbanística especial de expediente nº 109/2016/01336, la cual versa sobre la solución formal de la edificación que se pretende ejecutar en el solar vacante situado en el nº 55 del Paseo de la Florida con frente a la c/ Aniceto Marinas nº 54, el Distrito de Moncloa - Aravaca interesa el criterio de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias en relación con diversos aspectos de los planteados en ella.

El solar referenciado está clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) como suelo urbano común/consolidado, incluyéndose en el ámbito del grado 6º de la norma zonal 1 "Protección del patrimonio histórico", por cuyas condiciones de edificación y uso se regula. Aunque el solar también se incluye en el ámbito del Plan Especial del Río Manzanares (PE 0.309), no se ve afectado por sus determinaciones, puesto que éste no altera en las parcelas no dotacionales, salvo en las en él expresamente previstas, la calificación y regulación establecidas originariamente en el PGOUM. En cuanto a su configuración física, el solar presenta planta trapezoidal con superficie aproximada de 237,00 m²; tiene frentes a dos calles opuestas con linderos frontales de longitud aproximada de 16,35 m, el del Paseo de la Florida, y de 16,90 m, el de la c/ Aniceto Marinas, siendo la distancia media, aproximada, entre ellos de 13,67 m; además, sus dos frentes se sitúan a distinto nivel, con una diferencia de cota aproximada de 2,20 m entre el elevado (Paseo de la Florida) y el deprimido (c/ Aniceto Marinas).



Respecto de la solución formal de la edificación a ejecutar en el solar, en la documentación técnica que acompaña la consulta se representa un edificio que, ocupando la totalidad de la parcela, se banquea en su eje longitudinal en dos cuerpos de edificación diferenciados, que quedan desarrollados en dos plantas de sótano y siete plantas sobre rasante (planta baja más seis de pisos) el situado sobre el Paseo de la Florida, y en una planta de sótano y cinco plantas sobre rasante (planta baja más cuatro de pisos), el de la calle Aniceto Marinas. El banqueo se hace con un desfase de una planta y manteniendo los forjados continuos, lo que permite absorber el desnivel existente entre las dos calles y adaptarse a las distintas alturas permitidas en ellas. En su conjunto y tomando como referencia el nivel del Paseo de la Florida, la edificación cuenta con dos plantas de sótano destinadas a garaje aparcamiento y siete plantas sobre rasante (planta baja más seis de pisos) que se destinan a viviendas, salvo la planta sexta que aloja trasteros.

CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación se indica:

El primer parámetro urbanístico al que se refiere la consulta del Distrito de Moncloa - Aravaca es el de edificabilidad, que para las parcelas reguladas por los distintos grados de la norma zonal 1 se define en el artículo 8.1.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, el cual establece que la edificabilidad de una parcela se obtendrá mediante la fórmula $E = S \times Z \times C$, siendo "S" la superficie computable, "Z" el coeficiente ponderado de edificabilidad y "C" el coeficiente corrector del índice de edificabilidad. Para el grado 6º la superficie computable "S" es igual a la superficie de la parcela edificable (apartado f.i), el coeficiente corrector del índice de edificabilidad "C" es de 0,66 (apartado f.iii), y el coeficiente ponderado de edificabilidad "Z" se obtiene, en función del ancho de la calle a la que da frente la parcela, de la tabla incluida en el apartado f.ii. del artículo mencionado; como las calles a las que da frente la parcela estudiada tienen anchuras diferentes, sus coeficientes "Z" varían, siendo de siete para el Paseo de la Florida y de cinco para la c/ Aniceto Marinas. El supuesto de parcelas reguladas por el grado 6º de la norma zonal 1 con frente a calles con distinto coeficiente ponderado de edificabilidad "Z", fue abordado por la Comisión de Seguimiento del PGOUM (en adelante CSPG) en su Acuerdo nº 232, adoptado en Sesión de 12 de mayo de 2003, en el cual se expresa que la edificabilidad se obtendrá en estos casos *"aplicando los criterios expuestos en los apartados 2 y 3 del art. 8.4.9 de la NNUU, sin considerar el fondo máximo de 12 metros contemplado en dicho artículo"*. A su vez, dentro de la regulación de la norma zonal 4 "Edificación en manzana cerrada", en el apartado 2 del artículo 8.4.9 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, al que remite el Acuerdo de la CSPG citado, se prevé, para parcelas con frentes a dos calles opuestas a las que corresponden distinto número de plantas, que: *"...el cálculo de la superficie edificable se hará aplicando a cada alineación el número de plantas correspondiente, considerando,*



caso de que se superpongan ambas poligonales, la media del número de plantas para el espacio común". Aplicado este criterio a nuestro caso, sin considerar el fondo edificable de 12 m de la norma zonal 4, tal como se ordena en el reiterado Acuerdo del la CSPG, y, por ello, superponiendo las poligonales en toda la planta del solar, el coeficiente "Z" a aplicar en la fórmula de la edificabilidad ($E = S \times Z \times C$) será, sin más, la semisuma del correspondiente a cada calle, siete y cinco, respectivamente.

Otro de los parámetros urbanísticos sobre el que pregunta el Distrito es el de la altura de la edificación en número de plantas. Según lo establecido en el apartado 1 del artículo 8.1.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, la altura de la edificación en número de planta en el grado 6º de la norma zonal 1, es coincidente con el coeficiente "Z" obtenido en la tabla del apartado f.ii del artículo 8.1.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. Como ya se ha dicho, el coeficiente "Z" correspondiente al Paseo de la Florida es de siete y de cinco para la c/ Aniceto Marinas. No hay en la norma zonal 1 regulación específica para los supuestos, como el del caso en estudio, de parcelas con frentes a calles opuestas a las que corresponden diferentes alturas de la edificación, por lo que se debe recurrir a las reglas generales del artículo 6.6.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, que en su apartado 6.e establece que: *"En parcelas con fachadas a calles opuestas, entendiéndose por tales aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales, la altura se medirá para el ancho de cada calle, manteniéndose esta altura hasta una profundidad determinada por la bisectriz del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones oficiales"* La aplicación de esta regla al solar estudiado implica que la altura máxima de la edificación a construir será de cinco plantas en el frente a la c/ Aniceto Marinas y de siete en el frente del Paseo de la Florida, midiéndose la altura de forma independiente para cada calle y pudiendo mantenerse la mayor altura hasta el eje longitudinal del solar. Sobre las alturas máximas así definidas podría incorporarse una planta de ático y/o torreones o una planta bajo cubierta, construcciones por encima de la altura admitidas en el apartado 3 del artículo 8.1.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. La edificación propuesta se adapta a las alturas máximas indicadas, con la particularidad de que debido al desnivel entre las dos calles, la planta baja del frente a la c/ Aniceto Marinas queda enterrada respecto del Paseo de la Florida, convirtiéndose en la primera planta de sótano de su cuerpo de edificación. Las plantas de la edificación que en la documentación técnica de la consulta se denominan planta de ático 1º, planta de ático 2º y planta de trasteros bajo cubierta, son plantas de pisos del cuerpo del frente del Paseo de la Florida, en concreto las plantas cuarta, quinta y sexta, sin que ninguna de ellas responda realmente a una construcción por encima de la altura.

Dicho lo anterior sobre la adecuación de la edificación propuesta al número de plantas permitido, lo que sí plantea problemas es el destino de su sexta planta (planta de trasteros bajo cubierta en la documentación técnica). Para que la superficie de los trasteros no compute edificabilidad deben estar situados en plantas bajo rasante o bajo cubierta (apartado 2.d.i del artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM), y en la propuesta se alojan, a pesar del nombre que se le ha dado, en una planta de pisos. No existe obligación normativa para que las nuevas edificaciones agoten las alturas máximas permitidas, por lo que podrían mantenerse



los trasteros sin computar edificabilidad, transformando para ello la planta que los aloja en una planta bajo cubierta real, situada sobre la última planta de la edificación (en ese caso la quinta), para lo cual sería necesario que se adoptase una configuración que respete lo establecido en el apartado 1.a del artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Las últimas cuestiones interesadas por el Distrito tratan sobre el parámetro de ocupación y el espacio libre de parcela. El artículo 8.1.12 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, después de especificar que la nueva edificación en norma zonal 1 tendrá que desarrollarse dentro la superficie computable (S) establecida para cada uno de sus grados, exige que en los grados 4º y 6º se deje un espacio libre que, en las parcelas con frentes a calles opuestas y distancia entre alineaciones inferior a 18 m, tendrá una superficie equivalente al ancho medio de la parcela por un tercio de la distancia entre alineaciones. Asimismo, en el apartado 2 del artículo 8.1.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, se establece en el 75 % de la superficie computable la ocupación máxima para el grado 6º de la norma zonal 1, en la cual, se recuerda, la superficie computable "S" es igual a la superficie de la parcela edificable; pero, las propias Normas Urbanísticas del PGOUM prevén la graduación de estas condiciones de ocupación cuando en el apartado 3 del artículo 8.1.13 indican: *"Cuando por la forma de la parcela la aplicación de las condiciones contempladas en estos puntos dé lugar a soluciones no funcionales o inarmónicas con el entorno, se podrá regular la superficie de ocupación mediante un Estudio de Detalle"* y *"Asimismo en el caso de parcelas con especiales condiciones que lo justifiquen, se podrá eximir del cumplimiento de la condición de ocupación, previo informe favorable de la CIPHAN"*. En el caso de la parcela en estudio, la aplicación de las condiciones normativas que definen su ocupación darían como resultado, de manera aproximada, dos cuerpos de edificación con fondo, cada uno de ellos, de 4,60 m, y un espacio libre con una superficie de 76,00 m² (32% de la superficie de parcela); como se ve, la superficie del espacio libre resultante sería desproporcionado en relación con las reducidas dimensiones de la parcela, mientras que lo escaso del fondo de los cuerpos de edificación impediría alojar en ellos viviendas o locales de forma lógica y funcional. Estas razones aconsejan la aplicación de las excepciones previstas normativamente antes referidas, si bien éstas requerirán la previa formulación y aprobación de un estudio de detalle o, en su caso, el pronunciamiento expreso en ese sentido por parte de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural. Cabe manifestar que, en el mismo sentido de entender procedente la exención de las condiciones de ocupación, se pronunció el informe de la Dirección General de Control de la Edificación de fecha de 10 de agosto de 2015, el cual resolvió la consulta urbanística especial que, tramitada en expediente nº 711/2015/13230, trataba sobre otra propuesta de edificación para la misma parcela que aquí analizamos. Por último, debe precisarse que, si llega a obtenerse la exención de las condiciones de ocupación de la parcela, los patios de parcela que se proyecten para proporcionar las adecuadas condiciones higiénicas de las viviendas o locales de la nueva edificación, se deberán dimensionar en la forma establecida para ello en el artículo 6.7.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.



CONCLUSIÓN

En base a lo anteriormente expuesto, en relación con la propuesta de edificación del solar sito en el nº 55 del Paseo de la Florida a la que se refiere la consulta urbanística especial de expediente nº 109/2016/01336, se considera que:

1. El valor del coeficiente “Z” que interviene en la fórmula para el cálculo de la edificabilidad de la parcela es la semisuma de los coeficientes “Z” que corresponden, en función de su anchura, a cada una de las calles a las que ésta da frente.
2. La altura máxima de la edificación en número de plantas es de cinco en el frente de la c/ Aniceto Marinas y de siete en el frente al Paseo de la Florida; estas alturas se medirán independientemente para cada una de las calles y la mayor altura puede mantenerse hasta el eje longitudinal de la parcela.
3. La configuración y dimensiones de la parcela justifican la aplicación de las excepciones de las condiciones de ocupación previstas para la nueva edificación en la norma zonal 1, lo cual requeriría, según el caso, de la previa formulación y aprobación de un estudio de detalle o del pronunciamiento expreso de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 16 de septiembre de 2016