



Ref: CU 16-18

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Fuencarral-El Pardo relativa a la disposición de la cota de implantación de la planta baja de una vivienda unifamiliar, y al servicio competente para analizar el estudio de implantación correspondiente.

Palabras Clave: NZ 8. Volumen y forma.

Con fecha 17 de abril de 2018, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Fuencarral-El Pardo relativa a la disposición de la cota de implantación de la planta baja de una vivienda unifamiliar, y al servicio competente para analizar el estudio de implantación correspondiente.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 13 del Decreto de 21 de agosto de 2017 de la Alcaldesa por el que se crea la Comisión Técnica de Licencias y se regula su composición y funcionamiento 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.” (...)* 3. *Emitir informe no vinculante en relación con las consultas planteadas por los servicios municipales que intervengan en cualquiera de las formas de control urbanístico municipal, previa valoración de la procedencia de su inclusión en el orden del día de la Comisión para la adopción, en su caso, del correspondiente acuerdo interpretativo”*. 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 (PGOUM). Norma Zonal 8

Acuerdos:

- Acuerdo nº 156 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en Sesión 24ª de 13 de julio de 2000.

Consultas urbanísticas:

- Consulta Urbanística de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial resuelta mediante informe de 25 de abril de 2002.

HECHOS

Con fecha 17 de abril de 2018 tuvo su entrada en el Servicio Integral y de Órganos Colegiados, consulta formulada por parte del Departamento de los Servicios Técnicos del Distrito de Fuencarral-El Pardo, en la que plantea una serie de cuestiones relativas a un proyecto de una vivienda unifamiliar que acompaña a una solicitud de licencia de nueva planta que se encuentra en tramitación en el Distrito con número de expediente 108/2018/00463.

En la consulta se plantean dos dudas, en primer lugar se cuestionan el órgano al que corresponde el análisis del estudio de implantación presentado, y en segundo lugar, si es admisible la disposición de la planta baja en el proyecto presentado, y que referencia se debe considerar a la hora de implantar la misma.

Se acompaña a la consulta el proyecto presentado por el técnico redactor del proyecto junto a la solicitud de nueva planta de la vivienda unifamiliar, así como el estudio de implantación presentado para la parcela a requerimiento de los servicios técnicos del Distrito.

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 Licencias y Otros Medios de Intervención se indica:

La parcela objeto de la consulta se encuentra ubicada en la calle Sigüero número 41 dentro del ámbito de aplicación de la Zona 8 "Edificación en vivienda unifamiliar" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, correspondiéndole el grado 2º nivel a.

A la vista del proyecto presentado junto a la solicitud de licencia de nueva planta la parcela dispone de un solo lindero frontal y se plantea la ejecución de una vivienda unifamiliar aislada desarrollada en tres plantas, sótano, baja y alta. Respecto a la cota del punto medio del citado lindero frontal las plantas sótano, baja y alta, se disponen a las cotas +1,50, +5,00 y +9,00 respectivamente, mientras el terreno resultante colindante a la edificación se va disponiendo a distintas cotas



acompañando el terreno natural, según indica el técnico redactor del proyecto en la documentación, tanto del proyecto, como del estudio de implantación incorporado.

La cota de implantación de planta baja se regula en el artículo 6.6.15 de las NNUU del PGOUM 97 que especifica lo siguiente:

“1. Planta baja: Aquella cuyos niveles de suelo se encuentran situados en las siguientes posiciones:

...

b) En edificación aislada y en edificación agrupada en hilera o pareada, los situados en las siguientes posiciones:

i) Entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.

...”

Si considerásemos dicha definición directamente, la planta que el redactor determina como planta baja se situaría 5 m por encima de la cota del punto medio del lindero frontal, por lo que no respetaría dicha condición, pero por el contrario si lo respetaría la planta que en proyecto se denomina como sótano, que se sitúa a 1,50 m respecto al punto medio del citado lindero.

Pero esta consideración se debe de ver matizada dado que dicho artículo, para la Norma Zonal 8 grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º ha sido objeto de un Acuerdo de la Comisión de Seguimiento de Interpretación del PGOUM 97, concretamente el nº 156 correspondiente a la Sesión 24 celebrada el día 13 de julio de 2000 en el que se recoge lo siguiente:

“Acuerdo de la CSPG nº 156, de 13.07.2000. Interpretación del artículo 6.6.15 de las NNUU: 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.

1º. El artículo 8.8.10 (Altura de cornisa) de las NNUU establece como criterio de medición de la altura de cornisa en Norma Zonal 8 (Edificación en vivienda unifamiliar) que "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 que se sitúa el acceso al edificio".

2º. Conforme a los criterios interpretativos del PG, establecidos por el artículo 1.1.5.5.de las NNUU, 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 NNUU 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. En el supuesto de que el correspondiente "estudio de implantación" del edificio en la parcela, previsto en el artículo 6.6.15.1. b) iv), no pueda ser resuelto mediante la aplicación de lo contemplado en los anteriores apartados de este Acuerdo, deberá recurrirse a la formulación de un Estudio de Detalle conforme a lo establecido en el artículo 6.6.15.1) b) v) de las NNUU".

Asimismo en el Informe de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial de 25 de abril de 2002, en el que se resuelve una consulta formulada por el Distrito de Hortaleza, se concluye igualmente, que "tanto los 10,50 m de altura máxima de cornisa, como el 1,50 m del nivel de planta baja, deben medirse desde el terreno en contacto con la edificación en el punto medio de la fachada".

Aplicando dicho Acuerdo, la cota de implantación de planta baja "deberá 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", por lo tanto los puntos para la medición del 1,50 máximo para la situación de la planta baja, pasarían a ser los puntos medios del terreno en contacto con la edificación en todas las fachadas, que son los que se consideran en el Acuerdo para la medición de las alturas de cornisa. Con la aplicación literal de este Acuerdo, y teniendo como referencia las cotas del terreno resultante exterior a la edificación indicadas en el proyecto y estudio de implantación presentados, la cota de la planta baja (+5,00)



cumpliría lo indicado en el mismo, no considerando exclusivamente la zona de acceso al garaje de planta sótano.

Dicho esto, la cuestión que queda por resolver es la disposición de dichas cotas del terreno colindante, y a tal efecto se debe tener en cuenta lo indicado, a tal efecto en el citado artículo 6.6.15 de las NNUU del PGOUM 97 que especifica lo siguiente:

“1. Planta baja: Aquella cuyos niveles de suelo se encuentran situados en las siguientes posiciones:

...

b) En edificación aislada y en edificación agrupada en hilera o pareada, los situados en las siguientes posiciones:

...

iv) 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”

A este respecto, sobre el primer punto de la consulta que plantea quién debe analizar el estudio de implantación, se considera que como órgano competente para la tramitación de la licencia son los servicios técnicos del Distrito los que deben analizar el mismo. A tal efecto se deberá analizar por los citados servicios técnicos, la disposición del terreno resultante en la parcela objeto de la consulta, respecto del terreno actual de las parcelas colindantes, a fin de generar el menor impacto sobre las mismas.

CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, de conformidad con el informe de la Dirección General de Licencias y Otros Medios de Intervención, y a la vista del proyecto presentado junto a la solicitud de licencia para una vivienda unifamiliar en la calle Sigüero nº 41, objeto de la consulta se informa lo siguiente:

- La competencia para analizar el estudio de implantación, y por lo tanto las cotas del terreno colindante a la edificación proyectada para la parcela solicitada corresponde a los Servicios Técnicos del Distrito de Fuencarral–El Pardo, debiendo analizarse el mismo teniendo en cuenta las cotas del terreno actual de las parcelas colindantes ya edificadas, a fin de generar el menor impacto sobre las mismas.



- En cuanto a la implantación de la planta baja respecto a las cotas del terreno natural colindante a la edificación que figuran en el proyecto presentado, se considera que se respeta las condiciones recogidas en el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento de Interpretación del PGOUM, ya que la cota de implantación de baja se sitúa a menos de 1,50 m de los puntos medios de todas las fachada y la altura de cornisa se respeta igualmente en los términos establecidos en dicho Acuerdo.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (artículos 13 y 14 Decreto de Alcaldesa de fecha 21 de agosto de 2017) 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, 6 de noviembre de 2018