

Ref: CU 17-18

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Moncloa-Aravaca relativa a la medición de la altura de cornisa y consideración de número de plantas en una licencia de nueva planta de un edificio de viviendas ubicado en C/ Antonio Sanfiz nº 11

Palabras Clave: NZ8. Volumen y forma

Con fecha 24 de abril de 2018, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Moncloa-Aravaca relativa a la medición de la altura de cornisa y consideración de número de plantas en una licencia de nueva planta de un edificio de viviendas ubicado en C/ Antonio Sanfiz nº 11.

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 previstas 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.

HECHOS

Las dudas planteadas en la consulta se refieren a la altura de la edificación, tanto en cuanto al número de plantas proyectadas, como al cumplimiento de la altura máxima de cornisa.

Se acompaña a la consulta copias de los planos necesarios para el análisis de la misma, del proyecto presentado por el técnico redactor del proyecto junto a la solicitud de nueva planta del edificio de viviendas

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 de Antonio Sanfiz número 11 dentro del ámbito de aplicación de la Zona 8 “Edificación en vivienda unifamiliar” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, correspondiéndole el grado 3º nivel a.

A la vista del proyecto presentado junto a la solicitud de licencia de nueva planta se plantea un edificio para dos viviendas, desarrollado en planta sótano, en la que se dispone garaje aparcamiento común, aseos y cuartos de instalaciones, planta baja y primera, entre las que se desarrollan las dos viviendas, y una planta más denominada “planta terraza”, en la que se disponen los dos núcleos de comunicación de acceso a dicha planta desde cada una de las dos viviendas, y una serie de cuerpos de edificación, destinados a tendederos y zonas de aseo y ducha comunes, manteniéndose libre de edificación el resto de la planta, permaneciendo descubierta y disponiendo en las dos fachadas en las que no se sitúan cuerpos de edificación los correspondientes petos de protección.

Respecto a las condiciones de altura en la norma Zonal 8, el artículo 8.8.10 “Altura de cornisa” establece:

“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.”



1. En los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º, la edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de mil cincuenta (1.050) centímetros.

2. En el grado 5º, la altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni de siete (7) metros a cornisa, medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja; dicha cota de origen y referencia no podrá situarse a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

3. 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.”

Por lo tanto, dado que la parcela objeto de la consulta se regula por el grado tercero, su altura quedaría limitada por 3 plantas y una altura de cornisa de 10,50 m con la posibilidad de situar sobre la última planta la construcción recogida en el apartado 3.

Respecto a la consideración de planta, de acuerdo con el artículo 6.6.15 de las NNUU del PGOUM se debe considerar como tal “toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad”.

Por lo tanto, respecto a la primera duda planteada por los servicios técnicos del Distrito sobre la consideración de planta o construcciones por encima de la altura de la denominada “planta terraza” en el proyecto presentado junto a la solicitud de licencia, la misma debe considerarse como planta segunda, disponiéndose en la misma una serie de cuerpos de edificación (núcleos de escalera, tendedores, aseos comunes y vestuarios comunes) encontrándose, según la documentación aportada, el resto de la superficie de la misma descubierta, ubicando exclusivamente estructuras tipo pérgola, y con los correspondientes petos de protección.

Con este criterio, el edificio proyectado tendría una planta bajo rasante y tres sobre rasante, con lo cual respetaría lo establecido en el citado artículo 8.8.10 de las NNUU del PGOUM.

Respecto a la altura de cornisa, tal y como se ha indicado anteriormente en el citado artículo 8.8.10 se establece como máxima 10,50 m medida desde el terreno en contacto con la edificación, en el punto medio de la fachada en la que se realiza el acceso al edificio, estando esta condición interpretada en el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del PGOUM 97, nº 156 en el que se recoge:

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".

Aplicando dicho Acuerdo, se debería medir la altura de cornisa en el terreno en contacto con la edificación en el punto medio de la fachada en la que se realiza en acceso al edificio con un máximo de 10,50 m y asimismo en el terreno en contacto



con la edificación en el punto medio del resto de las fachadas con un máximo de 12,00 m.

Según las cotas que figuran en la documentación que acompaña a la consulta, considerando la denominada “planta terraza” como planta segunda, la edificación respeta la altura de cornisa, según los criterios citados anteriormente en todas las fachadas.

CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, de conformidad con el informe emitido con el visto bueno de la Dirección General de Licencias y otros Medios de, y a la vista de la documentación aportada junto a la solicitud de licencia de nueva planta para un edificio de viviendas en la calle Antonio Sanfiz nº 11, objeto de la consulta, se informa lo siguiente:

- La planta denominada “planta terraza” en el proyecto presentado debe considerarse la planta segunda de la edificación proyectada.
- De acuerdo con la documentación incorporada junto con la consulta planteada, con el criterio indicado en el punto anterior, la edificación proyectada cumple la altura de la edificación en número de plantas y la altura de cornisa en unidades métricas establecidas en el artículo 8.8.10 de las NNUU del PGOUM 97.

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, 4 de diciembre de 2018