

CU 19.2019

ASUNTO: Consulta Urbanística que formula el Departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Carabanchel sobre número de plantas permitidas en fachada a plaza y zona verde, en Plaza Inmaculada Concepción, n.º 2.

ANTECEDENTES:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.
- Normas Urbanísticas del PG-1997.
- Alineación Oficial 711/2018/23065.
- Acuerdo de la CSPG n.º 288 de 1/06/2006.

HECHOS

En el distrito de Carabanchel se está tramitando expediente de Nueva Planta para la construcción de 23 viviendas en Plza. Inmaculada Concepción, n.º 2, con n.º expediente 111/2018/06086 siendo el titular de la solicitud Promociones Inmobiliaria Murga S.L.

Según indica dicho distrito, una de las fachadas de la edificación propuesta recae según el plano de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid sobre zona calificada como verde básico y en el mismo plano aparece la denominación de “Plaza de la Inmaculada Concepción”.

En relación con lo indicado en el acuerdo de la CSPG n.º 288 que aclara la forma de determinar la altura de la edificación, en relación con lo señalado en los puntos 3 y 4 del art. 6.6.8 (altura en relación con el ancho de la vía pública) de las Normas Urbanísticas el distrito de Carabanchel consulta las siguientes cuestiones:

- 1- Que prevalece para la fachada de esta parcela en concreto, para la determinación de la altura del edificio, su situación en cuanto posición en una “plaza”, según el punto 3 del art. 6.6.8 y del ACSPG n.º 288, o bien su situación en contacto con una dotación pública distinta de la vía pública (zona Verde básica) del punto 4 del citado artículo.
- 2- En el caso de prevalecer la condición de colindancia del punto 4 (zona verde), se solicita aclaración sobre la realización del cálculo del promedio de las alturas del resto de las calles que delimitan la manzana donde se sitúa la parcela. Consulta así mismo si la altura aplicable para el cálculo sería en número de plantas o en altura de cornisa.

CONSIDERACIONES:

Vista la consulta formulada por los Servicios Técnicos del Distrito de Carabanchel, se informa lo siguiente:

1. En relación con la primera consulta formulada:

En aplicación de lo especificado en el artículo 1.1.5 apartado 4 de las NNUU-97, cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos, detallados en el art. 1.1.3 de estas Normas. En consecuencia se considera que debe prevalecer la calificación de Zona Verde Básica establecida en el plano de Ordenación 082/2 del Plan General sobre la nomenclatura del callejero municipal.

2. Respecto a la segunda consulta:

A la vista de lo expuesto anteriormente, en la fachada a la zona verde será de aplicación lo establecido en el apartado 4 del artículo 6.6.8 de las NNUU-97 y 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.

En el caso concreto que se consulta, Plaza Inmaculada Concepción 2, el resto de la manzana está delimitada: en una longitud aproximada de 76,00 m. por la c/ Eduardo Marquina con un ancho de 10,00 m., correspondiendo una altura de 3 plantas (Tramo 1); en una longitud aproximada de 36,00 m por la c/ Baleares con un ancho de 15,00 m., correspondiendo una altura de 4 plantas (Tramo 2); y en una longitud aproximada de 62,00 m. por la c/ Fernán Caballero con un ancho de 10,00 m., correspondiendo una altura de 3 plantas (Tramo 3), todas las alturas en número de plantas según artº 8.4.10 de las NNUU.

Para el cálculo del promedio de las alturas, en número de plantas, haciendo abstracción de la estructura parcelaria y teniendo en cuenta la longitud de cada tramo de vía con distintas alturas, se puede utilizar la siguiente fórmula establecida para el cálculo de la altura media ponderada:

$$X = \frac{(P1 \times L1) + (P2 \times L2) + (P3 \times L3)}{L1 + L2 + L3} = \frac{(3 \times 76) + (4 \times 36) + (3 \times 62)}{76 + 36 + 62} = \frac{558}{174} = 3,20 = 3 \text{ plantas}$$

Siendo, P: la altura en número de plantas de cada tramo.

L: la longitud de cada tramo.

CONCLUSIONES

1. En aplicación de lo especificado en el artículo 1.1.5 apartado 4 de las NNUU-97, cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos, detallados en el art. 1.1.3 de estas Normas. En consecuencia se considera que debe prevalecer la calificación de Zona Verde Básica establecida en el plano de Ordenación 082/2 del Plan General sobre la nomenclatura del callejero municipal y por tanto considerar como **Zona verde** la parcela a la que se refiere la consulta del distrito de Carabanchel.
2. De acuerdo con el cálculo efectuado en el apartado anterior según los criterios establecidos en la Normas Urbanísticas del Plan General, la altura será de 3 plantas el número de plantas

La presente consulta recoge un criterio orientativo y no vinculante 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.