

Ref: CU 02-2025

ASUNTO: Consulta urbanística planteada por La Junta Municipal del Distrito de San Blas-Canillejas en referencia al criterio de medición del ancho de calle para determinar la altura de la edificación según lo estipulado en el Art.6.6.8 y 8.4.10 de las NN.UU. del PGOUM-97, ante el ensanchamiento de la vía pública enfrente a la parcela de la C/ Lucano 14, la cual pertenece al ámbito de aplicación de la Norma Zonal 4.

Palabras Clave: Alineación oficial, ancho de calle, altura de la edificación.

Con fecha 07 de enero de 2025, se eleva consulta urbanística por parte del Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana de la Junta Municipal del Distrito de San Blas-Canillejas sobre el asunto de referencia.

“Ha tenido lugar entrada de solicitud de licencia de nueva planta a través de la plataforma SLIM en la dirección calle Lucano núm. 14 con número de expediente 350/2023/35659. Previamente se había tramitado licencia básica con número de expediente con el mismo número de expediente, en la que se adjuntaba plano topográfico en el que figuraba un ancho de calle de 24,08 metros. En base a esa información se informó favorablemente la construcción de 6 plantas.

En la solicitud de licencia de nueva planta se adjunta alineación oficial (Anexo 1), donde se acota un ancho de calle de 23,50 metros. Se practica requerimiento y se aporta un nuevo documento de alineación oficial corregida (Anexo 2) en el que aparece rotulada una distancia “superior a 24,00 metros”.

El art. 8.4.10 establece que la altura de la edificación en plantas se fijará en función del ancho de calle; por otra parte, el art. 6.6.8 indica que “para la fijación de la altura, la medición del ancho de la calle se realizará entre las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación o en los planos de alineaciones de las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General, siempre en la perpendicular a la alineación en el punto medio del lindero frontal de la parcela”.

Petición de consideraciones a tener en cuenta para la medición de la anchura de calle, determinante para el establecimiento del número de plantas y, por tanto, edificabilidad de la parcela:

Se solicita el criterio interpretativo de esa comisión, al surgirnos dudas sobre si podría asimilarse a una embocadura, en cuyo caso la medición del ancho de calle no se estimaría aumentado en la parte correspondiente, sino que se correspondería con la prolongación de las alineaciones oficiales de las calles. O bien, si pudiera asimilarse a una plaza, o a un ensanchamiento de la calle a esa altura. Todo ello, teniendo en cuenta que la altura de todas las edificaciones de esa manzana en la calle Lucano consta de 5 plantas sobre rasante.”

ANTECEDENTES

- Licencia básica y urbanística de la C/ Lucano 14 con número de expediente 350/2023/35659
- Acuerdo de la CSPG nº 288, de 01/06/2006 referido a los puntos 3 y 4 del artículo 6.6.8 de las NN.UU. del PGOUM-97(derogado).
- Acuerdo de la CSPG nº 289, de 01/06/2006: Aplicación del artículo 6.6.8(altura en relación con el ancho de calle de la vía pública)

HECHOS

Se solicita opinión por parte de la Junta Municipal de Distrito de La Latina sobre esta cuestión con el fin de poder recabar una mayor información a la hora de tramitar y resolver la solicitud de licencia urbanística 350/2023/35659, en lo referente a la altura del edificio en número de plantas en relación con el ancho de calle.

CONSIDERACIONES

Las Normas Urbanísticas del Plan General vigente señalan en su artículo 6.6.8 “Altura en relación con el ancho de vía pública” las especificaciones que se consideraron necesarias para la fijación general de volumetrías que conforman la imagen de ciudad y el carácter higiénico, e incluso en muchos ámbitos como es el caso, uno de los parámetros de los que depende la superficie edificada máxima admisible en la parcela.

En este sentido, dicho artículo señala una serie de argumentaciones para medir el ancho de calle de forma directa, el cual se corresponderá con una altura máxima en número de planta y metros definidos en la tabla del Art.8.4.10 de las Normas Urbanísticas.

En la primera redacción del apdo. 3 del art. 6.6.8, de 1997, la medición del ancho de calle se efectúa en el Plano de Ordenación del PGOUM-97 o planos de alineaciones de ordenaciones específicas mediante una perpendicular en el punto medio del tramo de alineación exterior correspondiente a la finca, sometiéndose además a una serie de “condiciones particulares” que la acompañan.

La nueva redacción de las Normas Urbanísticas de fecha 26/11/2023 establece modificaciones en la redacción de dichas condiciones particulares en los apartados 3.b y 3.c de dicho artículo en el siguiente sentido:

- Respecto al apartado 3.b se entenderá como plaza el espacio público con esa denominación u otra análoga como glorieta o plazoleta en el callejero oficial municipal.
- Respecto al apartado 3.c, este señala lo siguiente:

“En las embocaduras generadas por la unión o intersección de varias calles, no se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a las mismas,

realizándose la medición a la línea de prolongación de las alineaciones oficiales de las calles. En caso de imposibilidad de aplicación de esta regla por la posición y configuración de la embocadura o por la relación de la parcela con la misma, se aplicará la establecida en el punto anterior para parcelas con frente a una plaza.”

Se puede entender con claridad que el citado apartado hace referencia a calles distintas con denominación en el callejero municipal, por lo que al igual que en el caso anterior, estas llamadas “embocaduras” son ensanchamientos de la misma calle y deberán computar a los efectos de la medición de su ancho.

Para el caso que nos ocupa, el espacio público enfrente a la parcela en cuestión, únicamente se puede entender como ensanchamiento de calle al no tener denominación de plaza o embocadura como una calle distinta referenciada en el callejero municipal. En este sentido, en la alineación oficial practicada con nº de expediente 350/2024/6569 se dispone una dimensión informativa entre alineaciones de “>24 m”, siendo el servicio competente en la tramitación de las actuaciones que correspondan el responsable de su evaluación; no obstante, se manifiesta que dicho ancho de calle es correcto por las razones anteriormente argumentadas.

Documento de alineación oficial

MADRID urbanismo, medio ambiente y movilidad		DIRECCION GENERAL DE EDIFICACION SERVICIO DE LICENCIAS		ALINEACION URBAN. 350/2024/6569	
Hoja N.º:	4780N	Situación:	CALLE DE LUCANO, 14		
Escala:	1/1000	Hoja P.O.:	61g		
Acceso Redada (Pavimentación)	SI X	Suministro de energía eléctrica	SI X	Fecha de la tira de cuerdas: 18/12/2024	
Abastecimiento de Agua	SI X	Ex solar (Apt%2.10NN.UU.)	SI X	Cualificación:	
Protección de aguas	SI X			ED JEFE DEL SERVICIO DE LICENCIAS Firmado digitalmente: PABLO VALLE RAMOS	
NORMATIVA DE APLICACION: NORMA ZONAL 4					
OBSERVACIONES: AFECTADA POR SERVIDUMBRE AERONAUTICA BASE AEREA DE ADOLFO SUAREZMADRID-BARAJAS Y BASE AEREA DE GETAFE. COTAS BASADAS EN PLANO TOPOGRAFICO APORTADO POR EL INTERESADO, SIN QUE SU CUANTIFICACION IMPLIQUE DEFINICION DE PROPIEDADES. ALINEACION PRACTICADA DE ACUERDO A LO ESPECIFICADO POR EL PLAN ESPECIAL DE INCREMENTO Y MEJORA DE LAS REDES PUBLICAS (PE 203/14) APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 28/08/2022. LA PRESENTE ALINEACION SUSTITUYE Y DEJA SIN EFECTO A LA EXPEDIDA CON IGUAL Nº DE EXPEDIENTE EN FECHA 06/03/2024. <small>Para el conocimiento del titular se le ha notificado por figura de planeamiento o autorización de ejecución que afecta a la obra.</small>					
Información de Firmantes del Documento					
PABLO SUZNAVIENTURA VALLE RAMOS, JEFE DE SERVICIO <small>URL de verificación: https://sede.sede.madrid.es/verificaci.../PABLOVALLERAMOS</small>		Fecha Firma: 17/12/2024 13:00:58 CSV: 1FANUJUNJURRESJ			

En otro orden de cosas, el trazado de las alineaciones del vial público es continuo, recogiendo una parte en el plano de ordenación del Plan General y otra en el de alineaciones de la zona correspondiente a la UVA de Canillejas del Plan Especial de Incremento y Mejora de las Redes Públicas; este último con número de expediente 135/2019/01617. En este sentido, la volumetría de la nueva edificación estaría una planta por encima de la del resto de la manzana, no estimándose necesaria una adecuación compositiva mediante la rebaja de una planta del edificio; no representado por otra parte dicha cuestión un aspecto distorsionador de la imagen de la ciudad. Apdo.5 del art.6.6.8 de las NN.UU.

CONCLUSIÓN

Ante lo anteriormente manifestado en referencia a la consulta urbanística efectuada por los Servicios Técnicos de Medio Ambiente y Escena Urbana de la Junta Municipal del Distrito de La Latina, se señala lo siguiente:

- El ancho de calle para la finca de referencia que a nuestro juicio debería tenerse en cuenta es la dimensión señalada en el documento de alineación oficial con número de expediente 350/2024/06569 anteriormente referenciada en la que se puede apreciar una dimensión de ancho de calle superior a los 24 m.
- La altura de la edificación resultante de la trasposición del anterior dato en la tabla de alturas de la edificación en número de plantas y metros del Art.8.4.10 de las NN.UU. del PGOUM-97, es de seis (6) y veintiuno con cincuenta metros (21,50 m) respectivamente.
- No se considera necesaria la adecuación compositiva de la edificación reduciendo de seis (6) plantas a cinco (5), al ser continuo el trazado de las alineaciones del vial, no representando ello un aspecto distorsionador de la imagen de la ciudad. Apdo.5 del art.6.6.8 de las NN.UU.
- En relación con las condiciones estéticas de la Norma Zonal 4, en la que se emplaza la propuesta en cuestión, se señala que tanto la composición de la edificación como los materiales, color y tratamiento de diseño son libres. Art.8.4.14 de las NN.UU.