



Ref: CU 42-16

**ASUNTO:** Consulta urbanística que plantea el Distrito de Tetuán a la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU relativa a las cuestiones técnicas formuladas en la consulta urbanística en relación con la aplicación del artículo 6.6.8 “Altura en relación con el ancho de calle” de las normas urbanísticas del PGOUM al solar sito en el nº 12 de la c/ Francisca Conde nº 12, regulado por las condiciones de la norma zonal 4 y con uno de sus frentes a zona verde calificada.

**Palabras Clave:** Volumen y forma. Altura. NZ 4.

Con fecha 14 de septiembre de 2016, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Tetuán relativa a la aplicación del artículo 6.6.8 “Altura en relación con el ancho de calle” de las normas urbanísticas del PGOUM al solar sito en el nº 12 de la c/ Francisca Conde nº 12, regulado por las condiciones de la norma zonal 4 y con uno de sus frentes a zona verde calificada.

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. Norma Zonal 4 “Edificación en manzana cerrada”.



## Informes:

- Consultas urbanísticas, tramitadas en expedientes nº 106/2015/02018 y 106/2016/0027, resueltas por los servicios técnicos del distrito de Tetuán mediante informes de 22 de abril de 2015 y 15 de enero de 2016, respectivamente.
- Consulta urbanística nº 13/2013 resuelta por la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU mediante informe de 21 de marzo de 2013.

## HECHOS

El solar sito en el nº 12 de la c/ Francisca Conde nº 12 queda incluido por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) en el área de ordenación directa del suelo urbano común/consolidado, regulándose mediante el régimen de la norma zonal 4 "Edificación en manzana cerrada". En cuanto a su configuración, se trata de un solar en esquina con dos alineaciones oficiales, una a la c/ Francisca Conde y la otra a los jardines de Pinos Alta, espacio libre calificado como zona verde básica por el PGOUM. En la consulta urbanística tramitada en expediente nº 106/2016/0027, se interesó la edificabilidad y número de plantas que corresponden al solar según la normativa urbanística de aplicación. La consulta urbanística fue resuelta por los servicios técnicos del Distrito de Tetuán mediante informe de 15 de enero de 2016. Notificado el informe y discrepando de su contenido, el solicitante presentó, en fecha 7 de marzo de 2016, escrito en el cual manifestó su desacuerdo con el criterio normativo aplicado para determinar la altura permitida en número de plantas y, en función de ésta, la edificabilidad del solar. Ante lo planteado, los servicios técnicos del Distrito interesan el criterio de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, al respecto de las alegaciones efectuadas.

## 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:

En la regulación de la norma zonal 4 la altura de la edificación a realizar en un solar, en plantas y en unidades métricas, se fija en función del ancho de calle (artículo 8.4.10 de las normas urbanísticas del PGOUM) y, a su vez, la edificabilidad se establece en función de la altura en número de plantas (artículo 8.4.9 de las normas urbanísticas del PGOUM). Por otra parte, en el artículo 6.6.8 de las normas urbanísticas del PGOUM se recoge la forma de medición del ancho de calle cuando ésta determina normativamente la altura de la edificación. Para un caso como el analizado, solar en esquina con una alineación a vía pública y otra a una zona verde calificada, el precepto normativo citado establece, por una parte, en su apartado 4 que: *"Cuando la alineación de una parcela se sitúe directamente en contacto con una dotación pública distinta a vía pública, 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."*, y, por otra, en su subapartado 6.c que: *"En parcelas de esquina, la altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito."*



En el informe de los servicios técnicos del Distrito de Tetuán 15 de enero de 2016 que resolvió la consulta urbanística de expediente nº 106/2016/0027, al respecto de la altura y edificabilidad del solar interesado, se expresa que: *“...Por la calle Francisca Conde, 12, con menos de 12 m. de ancho, le corresponden tres (3) alturas. Las alturas en fachada a la parcela dotacional serán las correspondientes al promedio de las alturas del resto de las calles que delimitan la manzana, que son tres (3) alturas las calles Gabriel Portadales y Francisca Conde, con menos de 12 metros de ancho, y cuatro (4) alturas la calle del Plátano, con algo más de 12 metros de ancho, siendo el promedio ponderado de 3,10. Por tanto, la edificabilidad será la resultante de aplicar tres (3) alturas en ambas fachadas.”* Se observa que a los efectos de la aplicación de lo previsto en el apartado 4 del artículo 6.6.8 de las normas urbanísticas del PGOUM, se considera manzana el espacio urbano edificado o edificable delimitado por alineaciones oficiales a vías o espacios libres públicos, que en el caso en estudio son: el jardín de Pinos Alta y las calles Francisca Conde, Plátano y Gabriel Portadales. Debe mencionarse que idéntico criterio aplicó el Distrito al resolver la consulta urbanística de expediente nº 106/2015/02018, en la que se interesaba la altura y edificabilidad de otro solar en esquina con uno de sus frentes a la misma zona verde (c/ Gabriel Portadales nº 11).

En el escrito de 7 de marzo de 2016 el interesado discrepa del concepto de manzana utilizado para resolver la consulta, exponiendo que, en su opinión, debía considerarse manzana el espacio urbano delimitado solo por calles; criterio con el cual quedarían incluidas en la manzana la propia zona verde y la parcela de la parroquia de San Ignacio de Loyola, extendiéndose la manzana hasta la calle de Pinos Alta, a la cual, con su anchura en ese tramo, le podrían llegar a corresponde cinco plantas de altura de la edificación.

Si bien el concepto de manzana no está definido en las normas urbanísticas del PGOUM, el defendido por el interesado en su escrito es del todo inasumible. No puede ser interior a la manzana el espacio libre público no edificable respecto del cual se trata de determinar la altura de la edificación a él vertido; así; cuando la propia norma utiliza la expresión *“resto de las calles que delimitan la manzana”*, está dando por hecho que uno de los límites de ésta es la propia dotación pública distinta de vía pública; lo cual es congruente con el propio fin perseguido por el precepto normativo, que no es otro que evitar que las parcelas enfrentadas a zonas verdes obtengan alturas de edificación, en base a las frecuentes mayores dimensiones de éstas, desproporcionadas en relación con sus colindantes. Luego, una aplicación cabal del apartado 4 del artículo 6.6.8 de las normas urbanísticas del PGOUM, obliga a considerar manzana, tal como han hecho los servicios técnicos del Distrito de Tetuán en la resolución de las consultas urbanísticas antes referidas, el espacio urbano edificado o edificable delimitado, además de por la dotación pública para cuyo frente pretende determinarse la altura de la edificación, por otras vías o espacios libres públicos que cierran el polígono de su planta, y que, además, es normativamente homogéneo, tal como se expuso y razonó en el informe de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, que resolvió la consulta urbanística nº 13/2013.

Consiguientemente, se afirma la corrección de la aplicación normativa hecha por los servicios técnicos del distrito de Tetuán en la resolución de la consulta urbanística de expediente nº 106/2016/0027, y la bondad de las conclusiones de su informe de fecha 15 de enero de 2016.



## CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto respecto a la aplicación del artículo 6.6.8 de las normas urbanísticas del PGOUM al solar sito en el nº 12 de la c/ Francisca Conde nº 12, y de conformidad con el informe técnico de la Dirección General de Control de la Edificación se considera que:

- A los efectos de la aplicación de lo establecido en el apartado 4 del artículo 6.6.8 de las normas urbanísticas del PGOUM para la fijación de la altura de la edificación en las parcelas enfrentadas a dotaciones públicas distintas de vía pública, debe considerarse manzana el espacio urbano edificado o edificable, normativamente homogéneo, que queda delimitado, además de por esa dotación, por otras vías o espacios libres públicos que cierran el polígono de su planta.

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, 3 de mayo de 2017