

Ref: CU 62-15

ASUNTO: Informe relativo a la consulta 62/2015, formulada a la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias por el Departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Usera, referente a la determinación de la edificabilidad y la posición de las fachadas para el solar sito en la c/ C/ Eugenio Caxes, n.º 5, perteneciente al ámbito de la NZ 1.6 con Alineación a la C/ Eugenio Caxes, y a una zona verde interpuesta con la C/ Antonio López.

Palabras Clave: Urbanismo e infraestructuras. Obras. Parámetros de la edificación. Régimen Urbanístico. Nueva planta. Posición. NZ 1.

Con fecha 16 de diciembre de 2015, el Departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Usera formula a la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias, consulta relativa a la aplicación del coeficiente ponderado de edificabilidad Z para determinar la edificabilidad y la posición de las fachadas de un solar sito en la C/ Eugenio Caxes, n.º 5, perteneciente al ámbito regulado por la Norma Zonal 1, grado 6.º con Alineación a la C/ Eugenio Caxes, y a una zona verde interpuesta con la C/ Antonio López.

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

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante NN. UU).

Expedientes:

- Documento de alineación oficial de expediente n.º 711/2014/16708, emitido, en fecha 22 de enero de 2015, por el Departamento de Licencias 2 de la Dirección General de Control de la Edificación del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.
- Expediente n.º 711/2006/19365 de Modificación Puntual del Plan General en el ámbito del Mercado de Frutas y Verduras (MPG.02.312. Antiguo Mercado de Frutas y Verduras)

Informes:

- Temas n.º 232, Sesión 39.ª de 12 de mayo de 2003 sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (CSPG).
- Temas n.º 288, Sesión 45.ª de 1 de junio de 2006 sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (CSPG).
- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 21 de marzo de 2013, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Carabanchel (CU 13/2013).
- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 11 de abril de 2012, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Carabanchel (CU 13/2013)

HECHOS

El Departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Usera interesa el criterio de la Secretaría Permanente relativo a la determinación de los coeficientes ponderados de edificabilidad Z y condiciones de fachada aplicables a una parcela perteneciente a un área de suelo urbano de ordenación directa regulada por las condiciones particulares de la Norma Zonal 1, grado 6.º, y sita en la C/ Eugenio Caxes, n.º 5, con Alineación Oficial a la C/ Eugenio Caxes y a una zona verde interpuesta con la C/ Antonio López.

La referida parcela, conforme se representa en su documento de alineación oficial, emitido en expediente n.º 711/2014/16708, es una parcela en esquina con dos linderos frontales, uno de 17,71 m a la calle Eugenio Caxes y otro, de 21,26 m, a una zona verde básica correspondiente a la parcela n.º 3 resultante de la MPG.02.312. Antiguo Mercado de Frutas y Verduras.

Para la parcela de la que trae causa esta consulta la edificabilidad máxima ($E=S \times Z \times C$) es función de la superficie computable de parcela a efectos de edificación (S), del coeficiente ponderado de edificabilidad (Z) y del coeficiente corrector del índice de densidad (C). Para el grado 6.º el coeficiente Z se determina en función del ancho de calle, medido en el punto medio de la fachada, según el cuadro definido en el art. 8.1.10 de las NN. UU.

CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación se indica:

Las reglas para determinar los coeficientes Z y consecuentemente, las alturas correspondientes a cada uno de los linderos frontales están definidas en el art. 6.6.8 de las NN. UU con las matizaciones introducidas en el Tema n.º 288 de la CSPG. De resultar que corresponden diferentes "coeficientes ponderados de edificabilidad (z)" en razón de su anchura, el Tema n.º 232 de la CSPG establece como criterio de aplicación que *«[E]n parcelas calificadas con el grado 6º de la Norma Zonal 1 (Protección del Patrimonio Histórico) que presenten alineaciones oficiales a calles a las que en razón de su anchura correspondan diferentes "coeficientes ponderados de edificabilidad (Z)", el cálculo de la edificabilidad máxima ($E=S \times Z \times C$) se obtendrá aplicando los criterios expuestos en los apartados 2 y 3 del art. 8.4.9 de las NNUU., sin considerar el fondo máximo de 12 metros contemplado en dicho artículo»*.

Es decir, al ser una parcela de esquina se tomará a efectos del cálculo de la superficie edificable, la comprendida en el polígono definido por las alineaciones oficiales, y los linderos laterales. Si corresponden coeficientes Z distintos a las calles que limitan la parcela, se trazará la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales hasta el punto de corte con el lindero lateral opuesto, multiplicándose cada una de las dos superficies parciales obtenidas por el coeficiente Z que le corresponda.

En este caso, para el frente a la calle Eugenio Caxes, cuya anchura es de 16,50 m, tal como figura en la alineación oficial, determinar coeficiente Z no plantea dificultad alguna (para anchos de calle de 12 m a menos de 18, el coeficiente Z es 5) sin embargo, resulta más complejo establecer el coeficiente Z en el frente a la zona verde básica, para lo cual hay que recurrir a lo previsto en el n.º 4 del art. 6.6.8 de las NN. UU donde se establece 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»*.

La manzana en la que se sitúa la parcela referenciada está delimitada por las calles Eugenio Caxes, Antonio López, San Zacarías, la Avenida del Manzanares y las zonas verdes básicas referidas. En la manzana identificada concurren regulaciones urbanísticas dispares que obedecen a modelos tipológicos de edificación distintos puesto que existe una zona regulada por las condiciones particulares de la Norma Zonal 1, grado 6.º donde se inserta la parcela en estudio y que supone alrededor del 5 % de la superficie de la manzana, una parcela calificada de uso dotacional de servicios colectivos en su clase de equipamiento básico y una zona, la mayoritaria, regulada por las condiciones particulares de la Norma Zonal 9, grado 4.º, nivel a.

Toda vez que con la zonificación se persigue la aplicación de un mismo régimen normativo, en especial en lo relativo a las condiciones sobre las parcelas, la edificación y los usos e intervenciones admisibles, no parece razonable y justificado que se consideren los tramos de calle o vía pública que configuran la manzana en los que la edificabilidad o altura de la edificación de las parcelas no se fija en función del ancho de calle; por lo que procede aplicar las consideraciones y conclusiones indicadas en el informe de la CU 13-13 por tratarse de un supuesto análogo al presentado en esta consulta; por lo que *«[A] los efectos de aplicación del apartado 4 del artículo 6.6.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, debe*

entenderse como manzana el espacio urbano, normativamente homogéneo, delimitado por espacios libres públicos. En aquellos casos en los que el suelo incluido en la manzana "física" tenga regulaciones urbanísticas dispares, se tendrá en consideración exclusivamente el ámbito de suelo que cuente con la misma regulación que el solar cuya altura de edificación se quiere establecer»

En consecuencia, para determinar coeficiente Z de la parcela en estudio en el frente a la zona verde básica, se tendrá en cuenta solo la porción de suelo de la manzana física regulada por el grado 6.º de la Norma Zonal 1, que queda delimitada por un tramo de la calle Eugenio Caxes y otro de la Avenida del Manzanares.

Respecto a la fachada que recae a la zona verde básica, procede indicar que, de conformidad con lo dispuesto en la letra b) del art. 6.3.6 de las NN. UU, se consideran fachadas *«aquellas superficies que junto con las cubiertas, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado...»*; siendo las exteriores las que son visibles desde las vías o espacios libres en general. Según la letra c) del mismo artículo, todas las proyecciones horizontales de las fachadas de la edificación sobre rasante generan la línea de edificación.

La parcela objeto de la presente consulta, como se ha indicado anteriormente, cuenta con alineación oficial a una vía pública (calle Eugenio Caxes) y a un espacio libre público (zona verde básica correspondiente a la parcela n.º 3 resultante de la MPG.02.312). De conformidad con lo dispuesto en el n.º 2 del art. 8.1.11 de las NN. UU, en el grado 6.º de la Norma Zonal 1, la línea de edificación puede coincidir con la alineación oficial, y en consecuencia, sería admisible proyectar una edificación en la referida parcela con una de sus fachadas exteriores coincidiendo con la alineación oficial a la zona verde básica.

CONCLUSIÓN

Con base en lo anteriormente expuesto, respecto a la determinación de los coeficientes ponderados de edificabilidad Z y a la posición de las fachadas aplicables a la parcela sita en la C/ Eugenio Caxes, n.º 5, con Alineación Oficial a la C/ Eugenio Caxes y a una zona verde interpuesta con la C/ Antonio López, se estima que:

- Las reglas para determinar los coeficientes Z, y consecuentemente, las alturas correspondientes a cada uno de los linderos frontales están definidas en el art. 6.6.8 de las NN. UU. Para el frente a la calle Eugenio Caxes, cuya anchura es de 16,50 m, tal como figura en la alineación oficial, el coeficiente Z se obtiene de forma directa del cuadro definido en el art. 8.1.10 de las NN. UU (para anchos de calle de 12 m a menos de 18, el coeficiente Z es 5).

No obstante, para establecer el coeficiente Z en el frente a la zona verde básica, se debería proceder conforme a lo previsto en el n.º 4 del art. 6.6.8 de las NN. UU, teniendo presentes las consideraciones y el criterio 1.º recogido en las conclusiones de la CU 13/2013. En este caso se consideraría como coeficiente Z aplicable, al promedio de los coeficientes Z del resto de las calles que delimitan la porción de suelo de la manzana física regulada por el grado 6.º de la Norma Zonal 1 (un tramo de la calle Eugenio Caxes y otro de la Avenida del Manzanares), toda vez que en la manzana donde se sitúa la parcela concurren regulaciones urbanísticas dispares que obedecen a modelos tipológicos de edificación distintos.

- De resultar que corresponden diferentes "coeficientes ponderados de edificabilidad (z)" en razón de su anchura y al ser una parcela de esquina, a tenor del acuerdo adoptado en el Tema n.º 232 de la CSPG, se considera que procedería tomar, a

efectos del cálculo de la superficie edificable, la comprendida en el polígono definido por las alineaciones oficiales, y los linderos laterales; para seguidamente trazar la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales hasta el punto de corte con el lindero lateral opuesto. Con esto se generarían dos superficies parciales sobre las que se calcularía la edificabilidad aplicando la fórmula del art. 8.1.10 de las NN. UU, tomando el coeficiente Z que le corresponda a cada lindero frontal.

- De conformidad con lo dispuesto en el n.º 2 del art. 8.1.11 de las NN. UU, en el grado 6.º de la Norma Zonal 1, la línea de edificación puede coincidir con la alineación oficial, y en consecuencia, sería admisible proyectar una edificación en la parcela objeto de la consulta con sus fachadas exteriores coincidiendo con la alineación oficial a la vía pública y a la zona verde básica respectivamente.

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.