

Asunto. Pº de la Dirección, 99

Ref. CU 08-2023

ASUNTO: Consulta urbanística planteada por La Junta Municipal del Distrito de Tetuán referente a la cuantificación de la superficie ocupada y edificada para la finca situada en el Paseo de la Dirección 99, perteneciente al ámbito de aplicación de la Norma Zonal 4.

Palabras Clave: Alineación oficial exterior o pública, Fondo edificable, separación a linderos, , superficie ocuparle, superficie ocupada, superficie edificada.

Con fecha 27 de diciembre de 2023, se eleva consulta urbanística por parte del Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana de la Junta Municipal del Distrito de Tetuán (transcrita a continuación), en la que se solicita opinión sobre el asunto de referencia.

“Con fecha 28/11/2023 tiene entrada consulta urbanística especial en este Servicio de Medio Ambiente en la que el interesado solicita pronunciamiento de la Comisión de Seguimiento del Plan General (CSPG).

El art. 3 de las Normas Reguladoras de la CSPG relativo a su naturaleza, establece que los distintos servicios y organismos municipales serán competentes para efectuar consultas a la Comisión, ya sea por iniciativa propia o a instancia de un particular, y siempre que el objeto de la consulta sea obtener un criterio de interpretación para la aplicación del PGOUM97.

En este Servicio se ha tramitado licencia urbanística en el emplazamiento del Asunto con número de expediente 350/2021/03306. El interesado de esta consulta expone no estar conforme con los criterios de interpretación del técnico que informa favorablemente la licencia urbanística relativos a la aplicación del art. 8.4.7 NNUU.

Asimismo, se ha estudiado la consulta urbanística de 22 de octubre de 2004 del Servicio de Coordinación de Urbanismo.

El criterio del técnico redactor del proyecto viene a decir que el cálculo de la edificabilidad se realiza trazando una paralela a 12 metros desde la alineación oficial, entendiéndose por tal no solo el segmento de dicha alineación coincidente con el frente de la parcela, sino la alineación en toda su longitud, aun cuando se produzcan quiebros y cambios de dirección de dicha alineación, resultando una parcela edificable con parte de ella en la parte posterior de otras parcelas con frente a la vía pública.

La parcela objeto de consulta se sitúa en el Paseo de la Dirección, número 99. Se trata de una parcela entre medianeras, con dos linderos laterales, frontal y testero. Cercano a este punto el Paseo de la Dirección cambia de dirección generando un quiebro de 90º aproximadamente, por lo que el interesado esgrime que la paralela a la alineación oficial a 12 metros es una línea

quebrada y no sólo la paralela a la alineación oficial tomada desde el frente de la propia parcela, criterio sostenido por el técnico informante y que, según el interesado, supone un agravio comparativo respecto de otras licencias concedidas al producirse un decremento de la edificabilidad asignada a la parcela.
Este Servicio interesa la opinión del órgano competente sobre la cuestión planteada, adjuntando texto explicativo de la consulta proporcionado por el interesado.

ANTECEDENTES

- CU 47-04 Cálculo de edificabilidad, en Norma Zonal 4, de solares con influencia geométrica de alineaciones oficiales de dos calles.

HECHOS

Se solicita opinión por parte de la Junta Municipal de Distrito de Tetuán sobre esta cuestión con el fin de poder recabar una mayor información a la hora de tramitar y resolver la Consulta Urbanística Especial solicitada en dicha dependencia municipal referida a las condiciones de ocupación y edificabilidad para la finca de referencia, según lo señalado en los Art.8.4.8 y 8.4.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana 1997.

CONSIDERACIONES

- La parcela de referencia se encuentra incluida en el ámbito de aplicación de la Norma Zonal 4 correspondiente a *“Edificación en manzana cerrada”*. Este ámbito se caracteriza por corresponderse en general con la tipología en manzana cerrada o entre medianerías, organizando espacios edificados perimetrales delimitados entre las alineaciones oficiales y los fondos máximos creados como líneas de edificación límite a una distancia de 12 metros en perpendicular a las primeras.
- La alineación oficial exterior o pública se definida en el Art.6.2.5 apdo.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de la siguiente forma:
“Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables o del espacio interpuesto definido en el Art.6.2.10.”

En este sentido la alineación oficial es el elemento continuo lineal que deslinda lo público de lo privado, concretándose para cada parcela edificable o espacios libres de uso privado mediante el correspondiente documento expedido por el órgano municipal competente teniendo en cuenta el artículo 17 de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid.

En otro orden de cosas, el artículo 8.4.9 “*Condiciones de ocupación de la parcela por la edificabilidad*”, distingue **dos tipos de parcelas** dependiendo de la posesión de frente a una o varios frentes de calle recayentes a tramos de calle:

- Con Alineaciones oficiales en un único frente de calle:
 - Parcelas con tramos de alineación oficial a un único frente de calle (Apartado 1).- El articulado nos señala lo siguiente en dicho apartado:

*“La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda en función del ancho de calle, según el art.8.4.10, por la superficie de parcela edificable comprendida dentro del polígono definido por la **alineación oficial**, los **linderos laterales** y una **línea paralela a dicha alineación trazada a doce (12) metros de distancia, medidos perpendicularmente en todos sus puntos**”*
- Con Alineaciones oficiales en dos frentes de calle:
 - Parcelas con alineaciones oficiales a calles opuestas (Apartado 2).- La forma de proceder para éstas se señalada en el apartado 3 del articulado:

“Si la parcela tiene alineaciones oficiales a calles opuestas, su edificabilidad será el resultado de realizar la operación indicada en el apartado anterior, respecto a ambas alineaciones...”
 - Parcelas de esquina (Apartado 3).- Este tipo se ve afectado por dos (2) tramos de calle diferenciados a los que se les asocia sus correspondientes alineaciones oficiales, materializadas para la parcela entre sus linderos laterales. Los dos tramos de alineaciones oficiales generarán dos segmentos de fondos edificados diferenciados dentro de la parcela, que junto con los linderos laterales y los tramos de alineaciones oficiales que corresponde a la parcela, conforman el polígono de superficie ocuparle:

“...a los efectos del cálculo de la superficie edificable, la comprendida en el polígono definido por las alineaciones oficiales, las paralelas a las mismas trazadas a doce (12) metros de distancia de aquellas, y los linderos laterales. Si corresponden alturas distintas a las calles que limitan la parcela, se trazará una línea de unión entre la esquina o el punto medio del chaflán configurado en la alineación oficial, si lo hubiese y la línea de intersección de los fondos edificables, multiplicándose cada una de las dos superficies parciales obtenidas por el número de plantas que le corresponda”

- Con Alineaciones oficiales en más de dos frentes de calle:
 - En este caso será la incorporación de varios de los supuestos anteriores en un único supuesto.

De todo lo anteriormente señalado, se deduce que el tramo de alineación oficial que genera el fondo edificado en el interior de la parcela edificada como parte del polígono que define la superficie ocuparle de la parcela, es el trazado entre parcelas de esquina; dándose por ello los anteriores casos mencionados por la normativa de aplicación.

- En otro orden de cosas, la normativa de aplicación nos señala que la ocupación sobre rasante de la parcela en la norma zonal 4, es el resultado de la aplicación de las condiciones fijadas en los Art.8.4.5, 8.4.6 y 8.4.7 de las Normas Urbanísticas (NN.UU):
 - Arts.6.3.8 y 8.4.5 “*Separación a linderos*”.
 - La edificación se adosará a los linderos laterales salvo condiciones legales existentes como son huecos higiénicos de edificios colindantes sobre el lindero o patios fuera de las dimensiones mínimas actuales.
 - La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, efectuándose dicha medición de la misma forma que para los patios determina el artículo 6.7.14 de las NN.UU. con un mínimo de 3 m, actuándose de igual forma para parcelas de esquina; no siendo de aplicación tales condiciones en el caso de parcelas con fondos menores de 12 m.
 - Arts.6.3.9 y 8.4.6 “*Posición respecto a la alineación oficial*”.- La edificación situará una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial salvo lo dispuesto en los siguientes casos en los que podrá separarse paralelamente:
 - En actuaciones por manzana completa.
 - En actuaciones sobre frente de manzana completo, en toda su longitud:
 - Fachada exterior recayente a la alineación oficial a partir de la planta 1ª, pudiéndose disponer soportales coincidentes con ella en planta baja según lo dispuesto en el Art.6.7.10 de las NN.UU.
 - Con un retranqueo mínimo de 3,00 m, disponiéndose el fondo máximo edificables de doce (12) metros desde dicho punto con la limitación de las bisectrices de los ángulos formados en los puntos de intersección de los linderos laterales y una línea paralela a la alineación oficial trazada a doce (12) metros, respetados en la separación a linderos laterales y testero las mismas condiciones que para este último determina el art.8.4.5-2 de las NN.UU.
 - Arts.6.3.11 y 8.4.7 “*Fondo edificable*”.- Se establece de forma genérica en el articulado como la distancia, entre una superficie vertical situada en la alineación oficial y otra paralela a la misma situada en el interior de la parcela. En este sentido, no se establece expresamente en la normativa que el fondo máximo esté generado únicamente por una paralela al trozo de alineación oficial correspondiente a la parcela en cuestión.
Para nuestro caso particular son 12 metros pudiendo superarse respetando la distancia mínima al lindero testero en los casos señalados en el apdo.2 del art.8.4.7 anteriormente citado.

CONCLUSIÓN

Una vez descritas y analizadas las circunstancias que acontecen en la consulta urbanística planteada para la finca de referencia situada en el ámbito de aplicación de la Norma Zonal 4 atendiendo al discurso propositivo expuesto, se manifiesta lo siguiente:

- a) La alineación oficial es la línea que deslinda en una ordenación urbanística los terrenos demaniales de los patrimoniales.
- b) Las alineaciones oficiales están constituidas por tramos (tramos de calle), los cuales están delimitados por parcelas de esquina.
- c) Los fondos edificados de las parcelas se generan mediante línea o líneas paralelas a los tramos de alineaciones oficiales a una distancia de doce (12) metros medidos perpendicularmente en todos sus puntos, pudiendo tener los siguientes casos:
 1. Parcela con alineación oficial a un único frente de calle- Será un único tramo de alineación oficial trazado según el apartado b) anterior, el que defina el fondo edificado de la parcela como parte del polígono de superficie ocupable de la parcela.
 2. Parcela con alineación oficial a varios frentes de calle.- Para este caso, el fondo o fondos edificados del interior de la parcela serán los que resulten de aplicar el apartado b) en cada uno de los tramos de alineación oficial a los que recaigan los frentes de calle de la parcela.

Por lo tanto, para el caso que nos ocupa, entendemos que al tener la parcela un solo frente de calle, será únicamente el tramo de alineación al que recae, el que genere el fondo edificado en su interior a una distancia de doce (12) metros medidos perpendicularmente en todos sus puntos.