

Ref: c.u. 19/2012

**ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Distrito de San Blas en relación con la medición de la altura del nuevo cuerpo de edificación situado sobre la alineación oficial del edificio destinado a vivienda unifamiliar sito en el nº 12 de la c/ Rodríguez Ayuso, regulado por la condiciones del grado 3º nivel “a” de la Norma Zonal 8.**

En fecha 2 de abril de 2012, el Distrito de San Blas eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente en la que se plantea, con ocasión de la solicitud de su licencia de legalización, la forma en que se debe de medir la altura del cuerpo de edificación situado sobre la alineación oficial del edificio destinado a vivienda unifamiliar sito en el nº 12 de la c/ Rodríguez Ayuso, que se regula por las condiciones del grado 3º nivel “a” de la Norma Zonal 8.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## **ANTECEDENTES:**

### **Planeamiento:**

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 8, grado 3º, nivel “a”.

### **Acuerdos:**

- Acuerdo nº 156 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en la Sesión de fecha 13 de julio de 2000.

### **Licencias:**

- Licencia de nueva planta de expediente nº 523/1980/75992, concedida por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 9 de mayo de 1980.

- Solicitud de licencia de ampliación que se tramita en el Distrito de San Blas en expediente nº 117/2011/03165.

## **CONSIDERACIONES:**

En el Distrito de San Blas se encuentra en tramitación la solicitud de licencia de expediente nº 117/2011/03165, para la legalización de la ampliación realizada en la

edificación existente destinada a vivienda unifamiliar sita en el nº 12 de la c/ Rodríguez Ayuso, regulada por las condiciones del grado 3º nivel “a” de la Norma Zonal 8, construida originalmente al amparo de la licencia de nueva planta de expediente nº 523/1980/75992, concedida por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 9 de mayo de 1980.

La parcela en la que se emplaza la edificación es una cabecera de manzana con tres linderos frontales a las calles Talía, Rodríguez Ayuso y Filadelfia. El acceso a la parcela se realiza desde la calle Rodríguez Ayuso y el nuevo cuerpo de edificación que se pretende legalizar se sitúa sobre la alineación oficial de la calle Filadelfia.

El artículo 8.8.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM), que regula los retranqueos de la edificación en los distintos grados de la Norma Zonal 8 (Edificación en vivienda unifamiliar), autoriza en los grados 3º, 4º, 5º y 6º la construcción de un cuerpo de edificación, sujeto a determinadas condiciones, que puede situarse sobre la alineación oficial. Entre las condiciones de este cuerpo de edificación auxiliar, la Norma especifica que su altura no excederá de una planta ni su altura de coronación de 3,50 metros, pero no establece de forma explícita como debe realizarse su medición. Ante esta indefinición normativa, el Distrito plantea cual sería la forma correcta de medir la altura del cuerpo auxiliar, bien según lo establecido en el artículo 8.8.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM para la medición de la altura de cornisa de la edificación principal en la Norma Zonal 8, con los criterios expresados en el Acuerdo nº 156 de Comisión de Seguimiento del Plan General, o bien, al situarse la construcción auxiliar sobre la alineación oficial, según lo preceptuado en el artículo 6.6.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

La propia rúbrica del artículo 6.6.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM: “Altura en relación con el ancho de calle”, indica que sus reglas son de aplicación para los supuestos en los que normativamente la altura de la edificación se establece en función del ancho de calle, cuya Norma Zonal más característica es la Zona 4 “Edificación en manzana cerrada”. Su aplicación analógica a otros ámbitos urbanísticos de edificación en manzana cerrada alineada a vial, sobre todo teniendo en cuenta su congruencia con los establecido en el artículo 6.3.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM respecto de la cota de origen y referencia en edificación en manzana cerrada, está perfectamente justificada, pero no así en otras tipologías edificatorias, aunque por distintas razones la edificación pueda llegar a situarse sobre la alineación exterior. Por lo tanto, la aplicación del precepto normativo comentado al caso en estudio debe ser descartada, más aún teniendo en cuenta que la Norma Zonal 8 contiene sus propias reglas para medir la altura de las edificaciones.

Efectivamente, la regulación de la medición de la altura de la edificación en la Norma Zonal 8 se realiza en el artículo 8.8.10 de la Normas Urbanísticas del PGOUM, que aunque se refiere a la edificación principal y la altura considerada es la de cornisa, puede ser aplicada analógicamente de forma natural al cuerpo auxiliar

de una planta que puede ocupar el espacio de retranqueo en los grados 3º, 4º, 5º y 6º, a pesar de que la altura que se limita en éste es la de coronación.

En el artículo 8.8.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM se establece que la cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la de contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio. La Comisión de Seguimiento del Plan General en su Acuerdo nº 156, adoptado en la Sesión de fecha 13 de julio de 2000, interpretó este precepto normativo con el objeto *“...de lograr el menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana...”* y evitar *“...la implantación de cuerpos de edificación que, como consecuencia de la configuración topográfica del terreno, originen alturas particulares de cornisa, medidas respecto a sus correspondientes rasantes del terreno en contacto con ellos, notablemente superiores a la máxima admisible...”*, concluyendo que, si bien la medición de la altura de cornisa debe realizarse en el punto medio de la fachada en la que se sitúa el acceso al edificio, también debe comprobarse en el resto de sus fachadas, admitiendo que en éstas la altura de cornisa pueda superar hasta 1,50 metros la máxima establecida en los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º de la Norma Zonal 8.

Aplicando por vía analógica al cuerpo auxiliar de edificación las reglas del artículo 8.8.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, con los criterios del Acuerdo nº 156 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, la medición de la altura, en este caso hasta el nivel de coronación y no al de cornisa como en la edificación principal, se realizaría desde la rasante del terreno en contacto con la edificación en el punto medio de cada una de sus fachadas, de forma estricta en la fachada en la que se realice el acceso al cuerpo auxiliar y admitiendo en el resto de las fachadas un incremento de 1,50 metros sobre la altura de coronación máxima establecida. Si el cuerpo auxiliar no dispone de acceso desde el exterior y éste se realiza desde la edificación principal, en todas sus fachadas se admitirá el incremento de 1,50 metros sobre la altura máxima. En el supuesto concreto analizado, según se desprende de la documentación facilitada por el Distrito, en la fachada situada sobre la alineación exterior la altura de coronación, medida desde la rasante de la acera en la forma anteriormente descrita, es inferior a la admisible de 5,00 metros (3,50 + 1,50 metros), por lo que, puesto que en el resto de las fachadas la altura es menor aún, debe concluirse que el cuerpo auxiliar de edificación respeta el parámetro normativo de altura máxima.

## CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, se considera que deben aplicarse los siguientes criterios.

1.- La altura máxima de coronación del cuerpo auxiliar de edificación que se autoriza ocupando el espacio de retranqueo en los grados 3º, 4º, 5º y 6º de la Norma Zonal 8, debe medirse según las reglas del artículo 8.8.10 de las Normas Urbanísticas del

PGOUM y con los criterios del Acuerdo nº 156 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, incluso cuando sitúe una de sus fachadas sobre la alineación exterior.

2.- Según lo expresado en el punto anterior, el cuerpo de edificación que se pretende legalizar en la solicitud de licencia de ampliación de expediente nº 117/2011/03165, tal como se desprende de la documentación facilitada por el Distrito de San Blas, respeta el parámetro normativo de altura máxima.

Madrid, 13 de junio de 2012.