

Ref: c.u. 01/12

ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Distrito de Carabanchel al respecto del cumplimiento de la condición de separación al lindero testero de la planta de ático ampliada en el edificio existente sito en el nº 13 de la c/ Chirimoya.

En fecha 16 de enero de 2012, el Distrito de Carabanchel eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente en la que se plantea si puede considerarse cumplida la condición de separación al lindero testero de la planta ático ampliada en la edificación existente sita en el nº 13 de la c/ Chirimoya, realizada al amparo de la licencia de expediente nº 111/2008/01346, a pesar de que en la realidad es menor que la que figura en el proyecto aprobado de la licencia.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 4.

Licencias:

- Licencia de ampliación tramitada en expediente nº 111/2008/01346, concedida por Decreto del Sr. Concejal Presidente de la Junta Municipal del Distrito de Carabanchel de fecha 1 de junio de 2009.

Informes:

- Consultas Urbanísticas nº 67/2009 y 68/2011 de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU.

CONSIDERACIONES:

Por Decreto del Sr. Concejal Presidente de la Junta Municipal del Distrito de Carabanchel de fecha 1 de julio de 2009, se concedió la licencia, tramitada en expediente nº 111/2008/01346, para la ampliación de la edificación existente sita en el nº 13 de la c/ Chirimoya, incluida en el ámbito de la Norma Zonal 4. La ampliación autorizada consistía en la construcción de una nueva planta de ático sobre las tres originales de la edificación. En visita de inspección previa a la licencia de primera ocupación realizada por los servicios técnicos del Distrito, se ha comprobado que la distancia al lindero testero del edificio es menor que la considerada en el

proyecto aprobado de la licencia, lo cual implica que no se respeta la separación mínima de un tercio de la altura de coronación del cuerpo de edificación enfrenteado al testero que establece el apartado 2 del artículo 8.4.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM). Como la fachada del edificio no es paralela al lindero testero, la separación mínima sí se respeta en una parte pero no en otra, lo cual ha sido planteado por el técnico autor del proyecto para defender la corrección normativa de la situación fáctica comentada. Según su razonamiento, ya que el apartado 2 artículo 8.4.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM recoge que la medición de la altura de coronación se efectuará de la misma forma que para patios determina el artículo 6.7.14 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, en el cual se establece que no se tendrá en cuenta la altura de los paramentos más altos que delimiten en menos del veinticinco por ciento el perímetro del patio de parcela cerrado, como en este caso la longitud del paramento en la que no se respeta la separación mínima es inferior al 25 % del perímetro del patio debe darse por cumplidas las condiciones normativas de separación a linderos. Ante esta argumentación, el Distrito interesa la opinión de esta Secretaría Permanente sobre la validez y admisibilidad de la interpretación normativa realizada por el técnico autor del proyecto.

Antes de entrar a valorar la consulta formulada, debe aclararse, como ya se concluyó en las consultas urbanísticas nº 67/2009 y 68/2011 de esta Secretaría Permanente, que las condiciones normativas de nueva edificación son solo aplicables a la planta de ático ampliada y no al resto de la edificación existente, por lo que es la posición de la fachada de esta planta lo único cuestionado.

En cuanto a la interpretación normativa anteriormente expuesta, a juicio de esta Secretaría Permanente es inadmisibles por las razones siguientes:

1.- Por definición (apartado 1 del artículo 6.3.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM) la separación a linderos es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero. Consiguientemente, en el caso analizado, la separación mínima al lindero testero tiene que cumplirse en todos los puntos de la fachada enfrenteada a él.

2.- Tal como establece el artículo 6.6.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, la altura de coronación es la que se mide, desde la cota de origen y referencia, hasta los petos de protección de la cubierta si existieran, o en su defecto el de la cara superior del remate del forjado de la última planta. El apartado 2 del artículo 8.4.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, fija la dimensión mínima al lindero testero en función de la altura de coronación de los cuerpos de edificación a él enfrenteados, midiendo esta altura, por remisión, de igual forma que la altura de los patios de parcela cerrados según el artículo 6.7.14 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al espacio de separación a linderos, referencia que sustituye en este supuesto concreto a la cota de origen y referencia de la edificación. Por otro lado, el espacio de separación al lindero testero no conforma un patio de parcela cerrado, sino la superficie libre de parcela (artículo 6.4.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM), cuyo perímetro está delimitado en tres de sus lados por linderos y en uno solo por la fachada de la edificación, al contrario de lo que sucede en los patios de parcela cerrados en que todo su perímetro está, salvo en aquellos adosados a linderos, constituido por fachadas del edificio. Por lo cual, lo contemplado en el artículo 6.7.14 de no considerar la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco por ciento de su perímetro es inaplicable para establecer la altura de coronación a efectos del

cálculo de la separación mínima al lindero testero en la Norma Zonal 4. Más aún, si se pretendiese su aplicación, en los casos en los que el lado del espacio libre de parcela constituido por la fachada del edificio fuera igual o inferior al veinticinco por ciento de su perímetro, no se dispondría de altura de referencia para el cálculo de la separación mínima al lindero testero, que sería, con independencia de la altura de la edificación, el mínimo absoluto de tres metros, lo cual resulta, obviamente, absurdo e inasumible. Luego, la remisión al artículo 6.7.14 hecha en el apartado 2 del artículo 8.4.5, ambos de las Normas Urbanísticas del PGOUM, respecto de la medición de la altura de coronación de los cuerpos de edificación enfrentados al lindero testero, debe entenderse referida, exclusivamente, a la cota respecto a la que se mide esta altura, que será la más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al espacio de separación a testero.

CONCLUSIÓN:

En base a lo expuesto, respecto de la ampliación autorizada por la licencia de expediente nº 111/2008/01346 en la edificación existente sita en el nº 13 de la c/ Chirimoya, se considera que debe aplicarse el criterio siguiente:

La fachada vertida al espacio libre interior de la nueva planta de ático de la edificación deberá respetar, en todos sus puntos, una separación al lindero testero igual o superior a un tercio de su altura de coronación, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al espacio libre de parcela, de conformidad con lo establecido en el apartado 2 del artículo 8.4.5 y el apartado 1 del artículo 6.3.8, ambos de las Normas Urbanísticas del PGOUM, sin que sea admisible reducción alguna de la separación mínima así establecida.

Madrid, 15 de febrero de 2012.