

Ref: Cu 18-12

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Chamartín relativa a la determinación del coeficiente Z, y por tanto la altura máxima de la edificación, que corresponde a una parcela en esquina, con alineación oficial a las calles Antonio Pérez nº 2 y Recaredo nº 7 y 9.

Con fecha 30/03/12, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Chamartín en referencia a una parcela en esquina, con alineación oficial a las calles Antonio Pérez número 2 y Recaredo números 7 y 9, incluida dentro del ámbito de aplicación de la Norma Zonal 1 grado 6º, en cuanto a la determinación del coeficiente Z, y por tanto la altura máxima en número de plantas que le corresponde, en base a la anchura de la vía a la que dan frente las mismas.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 1 grado 6º
- API 05.11 "Prolongación Príncipe de Vergara" que incorpora el APD. 05.13 "Prolongación Príncipe de Vergara"

Licencias y Cédulas Urbanísticas:

- Cédula Urbanística para la parcela ubicada en el número 11 de la calle Recaredo, tramitada en expediente número 714/2004/3605.
- Cédula Urbanística para la parcela ubicada en el número 13 de la calle Recaredo, tramitada en expediente número 714/2004/2505.
- Licencia de parcelación tramitada con número de expediente 711/2007/ 20478 concedida por Resolución del Director General de Ejecución y Control de la Edificación de fecha 25 de marzo de 2008.
- Licencia de nueva planta para el edificio situado en López de Hoyos 35, incluido en el API 05.11 tramitada en expediente nº 711/1993/5902, concedida por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 10 de agosto de 1994.

Acuerdos:

- Acuerdos nº 70, 125, 147, 220, 232, 288 y 289 de la Comisión de Seguimiento del Plan General.

Informes:

- Consulta Urbanística Común del Departamento de Edificios y Colonias Protegidas Tramitada en expediente número 711/2011/9883
- Consulta Urbanística nº 4/2004 de la Dirección General de Coordinación Territorial

CONSIDERACIONES

La consulta se plantea por parte de los Servicios Técnicos del Distrito de Chamartín en base a una Consulta Urbanística Común que se encuentra en tramitación en el mismo, con número de expediente 105/2011/4278, referente a obras de sustitución en una parcela en esquina, con alineaciones oficiales a las calles Antonio Pérez y Recaredo, planteándose en esta última calle dudas, en cuanto al ancho de la misma, a efectos del cálculo del coeficiente Z que determina el número de plantas máximo de la parcela y condiciona asimismo el cálculo de la edificabilidad máxima de ésta.

La parcela resultante surge de una licencia de parcelación tramitada con expediente número 711/2007/20478, y se encuentra en la actualidad ocupada por una edificación existente que hace esquina con el número 2 de la calle Antonio López y el número 7 de la calle Recaredo regulándose por la Norma Zonal 1 grado 6º, sin ningún tipo de protección.

En dicha Norma Zonal, y específicamente en su grado 6º, la altura máxima de la edificación en número de plantas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8.1.15 de de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid será coincidente con el número correspondiente al coeficiente Z que se señala en el artículo 8.1.10 f) ii) que a su vez interviene en el cálculo del coeficiente de edificabilidad máxima de la parcela, sin que en este grado condicione el número de plantas el dictamen de Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural de la Ciudad de Madrid, de acuerdo con lo recogido en los Acuerdo 70 y 147 de la Comisión de Seguimiento del Plan General.

Dicho coeficiente se determina en función del ancho de calle, medido en el punto medio de la fachada, de acuerdo a un cuadro adjunto al mismo, debiendo estar a efectos de la correspondiente medición del ancho de calle a lo establecido en los apartados 3 y 4 del artículo 6.6.8 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., aplicando en el caso de verter las futuras fachadas a distintos espacios, diferentes coeficientes Z para cada uno de ellos, tal cual se recoge en los Acuerdos 232 y 289 de la Comisión de Seguimiento del Plan General.

En el caso concreto que nos ocupa, al tratarse de una parcela en esquina debemos analizar cada una de las dos alineaciones, no planteándose problema alguno en la vertida sobre la calle Antonio Pérez, en la que dado que el ancho de la misma en el punto medio de la

alineación es inferior a 7 metros correspondiéndole un coeficiente Z igual a 3 y por lo tanto 3 plantas.

La duda se plantea en la alineación correspondiente a la calle Recaredo, coincidiendo la perpendicular por el punto medio a dicha alineación en el espacio en el que confluyen la citada calle Recaredo con la calle Nielfa perpendicular a ésta.

El artículo 6.6.8. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M en su apartado 3 establece que la medición del ancho de calle se realizará ente las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación o en los planos de alineaciones de las figuras de planeamiento incorporado, por lo que a la hora de concluir el citado ancho debemos analizar la consideración del espacio colindante a la calle Recaredo en el tramo que va del nº 7 al nº 13.

Este espacio colindante con la calle Recaredo se encuentra incluido dentro del ámbito del API 05.11 "Prolongación Príncipe de Vergara" que incorpora el APD 05.13 "Prolongación Príncipe de Vergara", aprobado definitivamente el 7 de marzo de 1985, y modificado posteriormente mediante Modificación del Plan General, aprobada definitivamente el 29 de julio de 1993, calificándose en ésta como Espacio Libre Público con la trama P. A "Área Ajardinada", incluyéndose dichas áreas ajardinadas en el Plan General de 1985 como Dotación de parques y jardines públicos, definidas como "áreas de acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario". Asimismo en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias de la ficha del API 05.11 "Prolongación Príncipe de Vergara" no existe ninguna determinación respecto al cambio de calificación de dicho espacio, por lo que la calificación del mismo sigue siendo una Zona Verde.

Por otra parte el artículo 3.2.7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General establece que "en el Plano de Ordenación se señalan como alineaciones oficiales las líneas que distinguen espacios públicos de distinta calificación", por lo que en el Plano de Ordenación debería haberse grafiado como alineación oficial la línea divisoria entre la calle Recaredo y la Zona Verde calificada en la documentación del planeamiento antecedente.

Esta discrepancia se debe resolver de acuerdo con el artículo 3.2.7 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. en el sentido siguiente "en caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el plano de Ordenación se considerarán predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Determinaciones Complementarias".

Por lo tanto, la zona calificada como Área ajardinada en la documentación del API no puede considerarse en ningún caso que incremente el ancho de la calle Recaredo grafiada en el plano de Zonificación y Ordenación de la Documentación del APD 05.13 "Prolongación Príncipe de Vergara" incorporado en el API 05.11 "Prolongación Príncipe de Vergara", por lo que el coeficiente Z y el número de plantas máximo en ningún caso podría considerarse 6 para las parcelas enfrentadas a dicha calle.

En todo caso, han sido emitido dos documentos de Cédulas Urbanísticas por parte del Departamento de Edificios y Colonias Protegidas, para las parcelas situadas en los números 11 y 13, este último con una solicitud de licencia de parcelación en tramitación, en expedientes números 714/2004/3605 y 714/2004/2505 respectivamente, en los que se considera que el citado espacio libre público incluido en el API 05.11 configura junto con la calle Recaredo una plaza, asignándole un coeficiente Z igual a 4, y por lo tanto una altura

máxima de 4 plantas, que serían las correspondientes a la calle San Julio que es la de mayor ancho que confluye en la citada plaza, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.6.8 apartado 4 b) de las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana. Esta consideración establecida en las citadas Cédulas Urbanísticas de que la calle Recaredo, junto con el área ajardinada anteriormente citada configuran una plaza se puede considerar adecuada en base a la configuración real materializada de la misma, así como por la continuidad de ancho de la calle Recaredo a derecha e izquierda de dicha plaza correspondiéndole a las nuevas edificaciones en dichos tramos 4 plantas, tanto en el caso de las incluidas dentro de los límites del API como a las que se encuentren afectadas por la vigente Norma Zonal 1 grado 6º, siendo además coincidente el coeficiente Z que se obtendría de la medición directa de la calle materializada en la realidad, que de acuerdo al documento de Alineación Oficial tiene un ancho de 7,17 m, correspondiéndole igualmente un coeficiente Z igual a 4.

CONCLUSIÓN

A efectos de determinar el coeficiente Z, y por lo tanto el número máximo de plantas, establecidos en los artículos 8.1.10 y 8.1.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, para las parcelas situadas en la calle Recaredo números 7 a 13, se considera que la propia calle junto con el espacio libre público colindante al mismo incluido en el ámbito del API 05.11 "Prolongación Príncipe de Vergara", configuran una plaza, por lo que de acuerdo con el artículo 6.6.8 apartado 4 b) de las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, el coeficiente Z para dichas parcelas, y por lo tanto el número de plantas máxima, en la fachada enfrentada a dicha calle será de 4, correspondiente a la vía de mayor anchura que confluye en la citada plaza.

Madrid, 11 de abril de 2012