

Ref: CU 12.2025

ASUNTO: Consulta urbanística planteada por la Junta Municipal del Distrito de Tetuán en referencia a la máxima altura en plantas a los efectos del Art.8.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM-97, sobre una parcela pertenece al ámbito de aplicación de la Norma Zonal 4 con fachadas opuestas a dos calles como son en este caso, la C/ Felipe Mora 11 y a una Zona Verde Básica situada en la C/ Alberdi 10 perteneciente al APR.06.02 "Paseo de la Dirección".

Palabras Clave: Alineación oficial, ancho de calle, altura de la edificación.

Con fecha 02 de diciembre de 2025, se eleva consulta urbanística por parte del Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana de la Junta Municipal del Distrito de Tetuán sobre el asunto de referencia en los siguientes términos:

ASUNTO: CONSULTA URBANÍSTICA

EXPEDIENTE: 350/2025/34656 calle Felipe Mora nº11

<<Se está tramitando en esta Junta de Distrito la consulta urbanística especial 350/2025/34656 en la que el interesado solicita aclaración sobre dos asuntos distintos, con relación a la parcela situada en la calle Felipe Mora, nº 11:

1

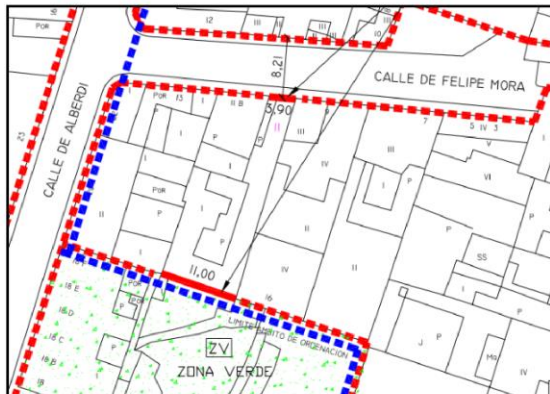
1. *El número máximo de plantas que le corresponden a un edificio que sitúe una de sus fachadas sobre la alineación oficial a Zona Verde Básica que se encuadra en el ámbito de ordenación APR.06.02.*
2. *La posibilidad de crear un acceso peatonal en la fachada con frente a la Zona Verde Básica.*

ASUNTO Nº 1

Número máximo de plantas que corresponde a un edificio que sitúe una de sus fachadas sobre la alineación oficial a Zona Verde Básica que se encuadra en el ámbito de ordenación APR.06.02.

Consta Consulta Urbanística Común previa (expediente 350/2025/20899) en la que se informa que se admite la construcción sobre la alineación oficial, de un edificio de tres plantas sobre rasante, con una altura de cornisa de 11,5 metros.

En el plano de alineación oficial, diligenciado en el expediente 350/2024/03705, se observan las dos alineaciones oficiales de las que dispone esta parcela (una con frente la calle Felipe Mora, y la otra con frente a una Zona Verde Básica) según imagen inferior:



La manzana en la que se sitúa la parcela en cuestión está delimitada por las calles Felipe Mora, Sorgo, Cosmos y Alberdi. En esta manzana coexisten dos ámbitos diferentes: los regulados por la norma zonal 4 y los regulados por el APR.06.02.

Se adjunta detalle de la manzana:



De acuerdo con el artículo 6.6.8.4 NNUU este Servicio considera que se admite la construcción de hasta tres plantas sobre rasante.

No obstante, el artículo 6.6.8.5 NNUU indica literalmente:

"No obstante, deducida la altura en función de las reglas anteriores, y sin variación de la edificabilidad que en relación con la misma correspondiera de acuerdo con las presentes Normas, se podrá variar dicha altura por razones compositivas con arreglo al siguiente criterio:

Quando la alineación del vial público en el Plano de Ordenación o instrumento de planeamiento presente trazado discontinuo, la altura y número de plantas podrá disponerse coincidente con la que corresponda al tramo o conjunto de tramos que supere el setenta por ciento (70%) del frente de la manzana considerada."

Se solicita aclaración al Servicio de Licencias, si es de aplicación el artículo 6.6.8.5 a este caso en concreto (si es admisible autorizar cuatro plantas sobre rasante por razones compositivas, sin variar la edificabilidad calculada sobre tres plantas sobre rasante que indica el artículo 8.4.9.).

ASUNTO Nº 2

Posibilidad de crear un acceso peatonal en la fachada con frente a la Zona Verde Básica.

El interesado prevé disponer un acceso rodado al garaje-aparcamiento en la fachada con lindero frontal de 3,90 m. a la calle Felipe Mora, que se sitúa a cota inferior con respecto a la fachada que vierte sobre la zona verde.

El artículo 7.8.3.9 NNUU indica literalmente:

“Para los edificios ubicados en parcelas colindantes con zonas verdes calificadas, podrán ubicarse accesos peatonales a través de estas y, asimismo, disponerse accesos rodados siempre que éstos no puedan situarse en otra posición que no afecte a la zona verde, sin perjuicio de las condiciones que pudieran determinar, en su caso, los servicios municipales competentes en materia de medio ambiente. En el caso de zonas verdes incluidas en el catálogo de parques y jardines de interés, la realización de estos accesos quedará sometida a las condiciones específicas derivadas de su propia catalogación.”

Se solicita aclaración al Servicio de Licencias, para saber en qué condiciones se puede autorizar un acceso peatonal en la fachada que da frente a la Zona Verde Básica.”>>

ANTECEDENTES

3

- NN.UU. del PGOUM-97. (Compendio septiembre 2025. Artículos 6.6.8 apartado 4 “Altura de la edificación”, 8.4.6 “Posición respecto a la alineación oficial” y 8.4.10 10 “Altura de la edificación”
- APR.06.02 “Paseo de la Dirección”-Tercera Modificación del Plan Parcial del Paseo de la Dirección (MPPR.06.39) con número de expediente 711/2015/22532.

HECHOS

Se solicita opinión por parte de la Junta Municipal de Distrito de La Latina sobre esta cuestión con el fin de poder recabar una mayor información a la hora de tramitar y resolver la solicitud de licencia urbanística 350/2025/34656, en lo referente a la altura del edificio en número de plantas en la fachada que recae a la Zona Verde Básica, así como las condiciones de acceso a la misma por ella.

CONSIDERACIONES

- La parcela en cuestión se encuentra situada en el ámbito de aplicación de la Norma Zonal 4.
- La tipología de la parcela en cuestión es a dos calles opuestas. Por un lado recae a la C/ Felipe Mora 11 con una dimensión perpendicular desde el punto medio de su tramo de alineación oficial a la fachada enfrentada de 8,50 m, por lo que al ser menos de 12,00 m, le corresponde a la edificación en esta posición una altura máxima de tres (3) plantas y 11,50 m de altura de cornisa; pudiendo disponerse sobre este nivel una planta ático retranqueada de dicha fachada un mínimo de 3 m. Art.8.4.10 “Altura de la edificación” y Art.8.4.6 “Posición respecto a la alineación oficial”.

El otro frente de la parcela recae y limita mediante alineación oficial con una Zona Verde Básica que recae a la Calle Alberdi 10, la cual perteneciente al APR.06.02 “Paseo de la Dirección”, cuyo documento vigente corresponde a la tercera Modificación del Plan Parcial del Paseo de la Dirección (MPPR.06.39) con número de expediente 711/2015/22532.

- En el apartado 4 del Art.6.6.8 “Altura de la edificación” se señala lo siguiente:

“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 correspondientes al resto de las calles que delimitan la manzana donde se sitúa la parcela, calculado según la siguiente formula:

4

$$H_p = \frac{L_1 \times H_1 + L_2 \times H_2 + \dots + L_n \times H_n}{L_1 + L_2 + \dots + L_n}$$

Siendo:

H_p: Altura promedio.

L_n: Longitudes de cada tramo calle.

H_n: Altura correspondiente a cada tramo de calle.

El cálculo se hará con independencia de la estructura parcelaria y solo intervendrán los tramos de calle de la manzana regulados por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación a la parcela considerada.

Cuando resulte una fracción decimal igual o superior a 0,5, la altura corresponderá al número entero inmediato superior y viceversa.

Para el cálculo de la altura correspondiente a cada tramo de calle se estará a lo indicado en el apartado 3.º:

- Cuando las alineaciones de calles no sean paralelas entre sí, se tomará como ancho el existente en la perpendicular a la alineación en el punto medio del lindero frontal de la parcela.
- En parcelas con frente a una plaza, se tomará el ancho correspondiente a la más ancha de las calles que confluyen en ella. A estos efectos, se entiende como plaza el espacio público con esa denominación u otra análoga, como glorieta o plazoleta, en el callejero oficial municipal.
- En las embocaduras generadas por la unión o intersección de varias calles, no se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a las mismas, realizándose la medición a la línea de prolongación de las alineaciones oficiales de las calles. En caso de imposibilidad de aplicación de esta regla por la posición y configuración de la embocadura o por la relación de la parcela con la misma, se aplicará la establecida en el punto anterior para parcelas con frente a una plaza.
- En el supuesto de colindancia a vías cuya resolución se resuelva en planeamientos remitidos, la ficha de estos planeamientos determinará el ancho a considerar para los ámbitos de colindancia, independientemente de la que finalmente resulte en el planeamiento que definitivamente se apruebe.

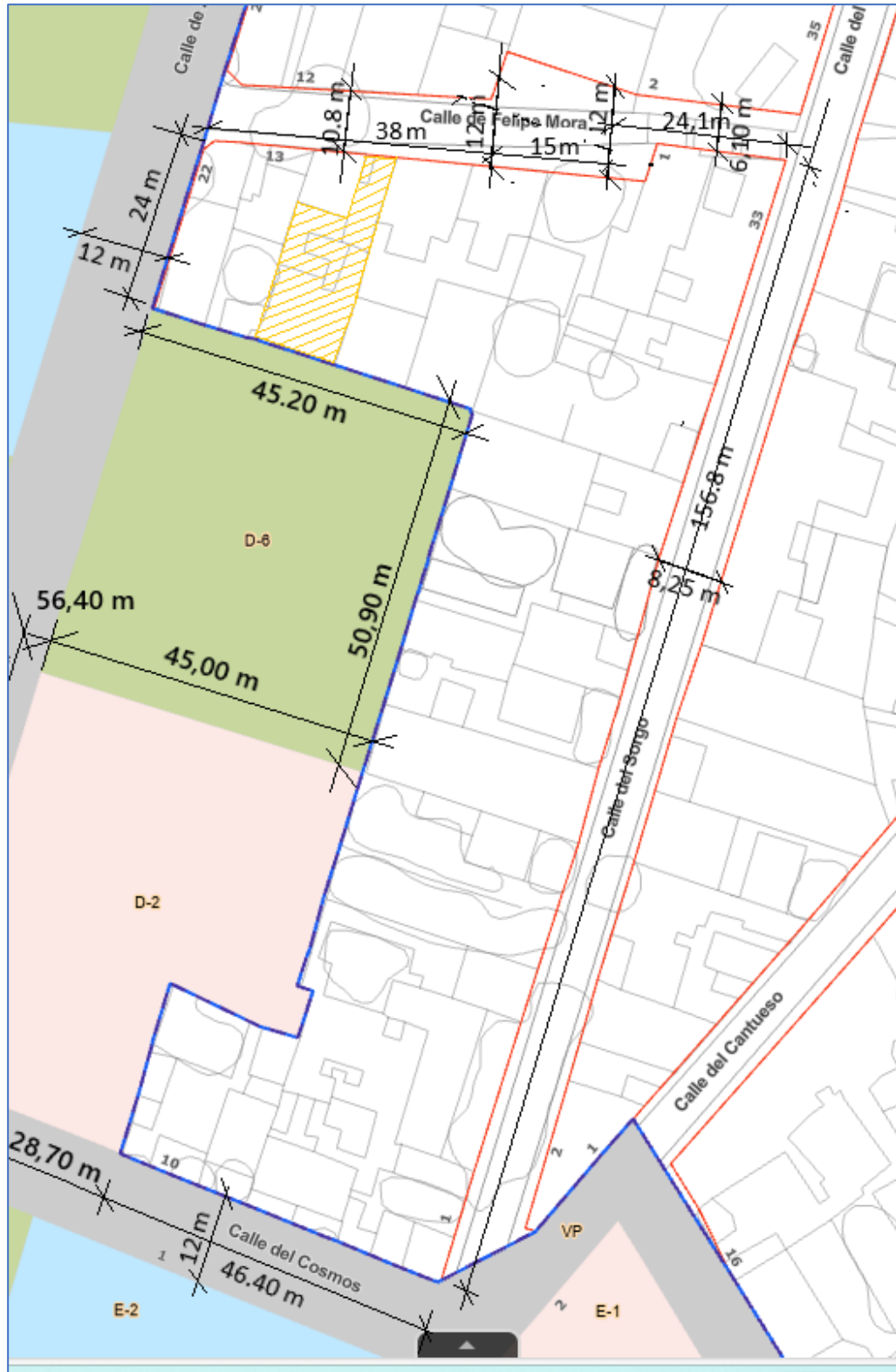
Tramos:

Calle y Tramo	Longitud	Ancho	Altura de la edificación en plantas
C/ Alberdi	24,00 m	12,00 m	4
C/ Felipe Mora (tramo 1)	38,00 m	10,80-12,00 m	3
C/ Felipe Mora (tramo 2)	15,00 m	12,00-15,00 m	4
C/ Felipe Mora (tramo 3)	24,10 m	6,10-12,00 m	3
C/ del Sorgo	156,80 m	8,25 m	3
C/ del Cosmos	46,40 m	12,00 m	4

$$H_p = \frac{(24,00 \times 4) + (38,00 \times 3) + (15,00 \times 4) + (24,10 \times 3) + (156,80 \times 3) + (46,40 \times 4)}{24 + 38,00 + 15,00 + 24,10 + 156,80 + 46,40}$$

$$H_p = \frac{998,30}{280,30} = \text{=====} H_p = 3,28 < 3,50$$

Por lo tanto, al ser la fracción del valor de la altura promedio resultante de 3,28 inferior a 0,50, se redondea al número entero inferior según lo estipulado en el apartado 4 del Art.6.6.8 de las NN.UU. del PGOUM-97, **resultando con ello tres (3) la altura en número de plantas** para la fachada sobre la alineación que recae a la zona verde.



Manzana con dimensión de tramos y anchos de calle

- Referente a la posibilidad de invocarse el apartado 5 del citado artículo para modificar por razones compositivas la altura de cálculo en número de plantas (3) sin variación de la edificabilidad resultante, por entenderse que el vial público presenta un trazado discontinuo, se señala que no existe en una proporción superior al 70% del frente de la manzana considerada un tramo con una mayor altura a la de cálculo que supere dicho porcentaje.
- Respecto a la posibilidad de disponer un acceso rodado adyacente a la fachada de la zona verde desde la C/ Alberdi, se estará a lo dispuesto en el Art. 7.8.3 apartado 9 de las NN.UU. del PGOUM-97; debiendo así mismo recabarse en la tramitación del futuro expediente de licencia de obras de nueva edificación el correspondiente informe preceptivo del organismo competente municipal.

CONCLUSIÓN

Ante lo anteriormente manifestado en referencia a la consulta urbanística especial con número de expediente 350/2025/34656 efectuada por los Servicios Técnicos de Medio Ambiente y Escena Urbana de la Junta Municipal del Distrito Tetuán, se señala lo siguiente:

1. La altura máxima de la fachada de la alineación que recae a la zona verde será de tres (3) plantas y 11,50 m de altura de cornisa pudiendo estar por encima de estas una planta ático y/o torreón según las condiciones establecidas en el apartado 2.b del Art. 8.4.10 de las NN.UU. del PGOUM-97.
2. En relación con al acceso rodado por la fachada de la finca que recae a la zona verde, se estará a lo dispuesto en el Art. 7.8.3 apartado 9 de las NN.UU. del PGOUM-97.