

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA
Dirección de Servicios de
Coordinación Territorial
- Departamento de Urbanismo -

17.12.98
TS/mf

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA POR: JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO DE LATINA.

CON FECHA: 7 de diciembre de 1998.

INFORMADA POR: Departamento de Urbanismo. Dirección de Servicios de Coordinación Territorial.

ASUNTO: Accesos en edificios de Uso Residencial en categoría de vivienda colectiva.

TEXTO CONSULTA:

“Con motivo de la visita efectuada a esta Sección el pasado día 11.11.98 por el interesado se ha puesto de manifiesto su disconformidad respecto de lo reflejado en nuestro informe de fecha 20.10.98; solicitándose en esta visita que fuese elevada consulta a la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, respecto del tema planteado.

Pasándose a continuación a exponer los antecedentes presentados, la consulta realizada y los criterios de esta Sección.

Se trata de un edificio ubicado en la c/ Carlos Fuentes, 4 y 6 construido a principios de los años 90, destinado al uso Residencial en su clase de Vivienda y categoría de Colectiva.

En el proyecto aprobado figuraba en uno de los portales, en su planta baja, entre otras, dos viviendas que no llegaron a ser ejecutadas como tales y cuyos espacios fueron reservados para dos locales comerciales.

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA

Dirección de Servicios de

Coordinación Territorial

- Departamento de Urbanismo -

En el otro portal, en su planta baja, figuraba en proyecto dos locales con entreplanta a los que posteriormente les fue concedida Licencia para su transformación en cuartos trasteros; pero que no han llegado a ser ejecutados.

Con fecha 23.09.98 se formulaba Consulta Urbanística sobre la posibilidad de transformar, por un lado, los dos locales comerciales en dos viviendas (tal y como figuraba en el proyecto original) pero creándoles desde la calle un acceso exclusivo para ellas, totalmente independiente respecto del portal principal.

Por otro lado se solicita, que lo que ahora serían espacios destinados a cuartos trasteros, fuese destinado también a dos viviendas pero también con acceso exclusivo para ellas desde el exterior y totalmente independiente de su portal principal.

Es decir que si originalmente la edificación contaba con dos portales a través de los cuales se accedía no sólo al núcleo de comunicación vertical con el resto de las plantas sino también a las viviendas de planta baja y resto de locales comunitarios; ahora la edificación pasaría a contar con cuatro portales; los dos principales más otros dos de acceso exclusivo a las nuevas viviendas que se crearían en planta baja.

Es criterio de esta Sección que en un edificio de uso Residencial en su clase de Vivienda y categoría de colectiva, que por sus características dimensionales o constructivas requiera la creación de mas de un portal de acceso, no debe de existir ningún inconveniente a ello siempre y cuando que a través de estos portales pueda accederse tanto a los núcleos de comunicación vertical para acceder a las viviendas del resto de las plantas, como también para acceder al resto de locales comunitarios y garaje aparcamiento si existiese.

No teniéndose lo suficientemente claro que en un edificio con este uso Residencial puede autorizarse la existencia de portales con acceso a viviendas de planta baja; otro portal para acceso a viviendas de planta primera; otro para viviendas de segunda planta y así sucesivamente, llegándose a una situación que resultaría incongruente; a juicio de quien esto suscribe. Y todo ello con independencia de que si bien en algunos de esos portales pueden ser creados locales en los que se ubiquen las instalaciones comunes exclusivas de las viviendas a las que se accede por ese portal; sí existirían otras instalaciones o locales comunitarios para los que poder acceder a ellos sería preciso el salir a la calle para volver a acceder por otro portal distinto (como garaje aparcamiento; trasteros; local de reuniones; etc.).

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA
Dirección de Servicios de
Coordinación Territorial
- Departamento de Urbanismo -

Es por ello que se solicita de esa Dirección de Servicios que fuese analizada esta Consulta y emitir la resolución que procediese al respecto”.

INFORME

Vista la consulta formulada por la Junta Municipal de Distrito de Latina, se informa que:

En principio no existe ningún precepto normativo del PGOUM que impida que los edificios de uso Residencial, en su categoría de vivienda colectiva posean más de un portal, únicamente el artículo 6.9.5 de las NN.UU. exige que la puerta de entrada de un edificio desde el espacio exterior se distinga claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta, a los efectos, según el art. 6.9.1 de garantizar una adecuada accesibilidad al inmueble mediante una fácil identificación de la puerta de acceso al mismo.

Por ello, si un edificio de vivienda colectiva, como este caso, cuenta con dos portales principales y dos puertas de acceso a las viviendas que se pretenden crear en la Planta Baja, existiría una dificultad mayor en encontrar el acceso a estas viviendas por personas ajenas a las mismas (servicios de ambulancia, correos, etc.) si éstas no cuentan a su vez con un acceso por el portal principal del inmueble o por la zonas comunes del mismo.

Por otro lado, una de las características de los edificios de vivienda colectiva es que sus dotaciones son comunes a todas las viviendas (garaje, locales comunitarios, trasteros, cuartos de contadores, de basuras, buzones de correos, etc.), por lo que es necesario que las viviendas que se creen en Planta Baja comuniquen directamente a través de zonas comunes con el resto de espacios de uso comunitario que están a su servicio, no considerándose adecuado que para ello deba salirse a la calle y acceder por el portal principal, ya que de ser así, no existiría diferencia entre dos viviendas no pertenecientes al mismo edificio, pero adosados o situados cercano el uno del otro.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, se emite la siguiente conclusión:

Las viviendas que pretenden crearse en la planta baja podrán tener acceso independiente por la vía pública, pero siempre y cuando las dimensiones y características de éste no se confundan con las del portal principal (artículo 6.9.5), y a su vez tengan acceso directo a las dotaciones de uso comunitario del

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA
Dirección de Servicios de
Coordinación Territorial
- Departamento de Urbanismo -

edificio que estén a su servicio a través de zonas comunes, a los efectos de no perder la condición de vivienda colectiva.