

Ref: c.u 54/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Moncloa en relación con las cuestiones surgidas en el expediente de modificación de licencia de ampliación de una edificación destinada a vivienda unifamiliar incluida en el ámbito de la Norma Zonal 8 Grado 3º.

Con fecha 22 de julio 2010, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Moncloa, referente a diversas cuestiones surgidas en el expediente de modificación de la licencia de ampliación de una edificación destinada a vivienda unifamiliar situada en la c/ Arandiga nº 11, dentro del ámbito de la Norma Zonal 8 Grado 3º.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 8 Grado 3º

Normativa:

- Código Técnico de la Edificación. Sección HE 4 “Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria” del Documento Básico DB HE “Ahorro de Energía”

Acuerdos:

- Acuerdo nº 334 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, tomado en la Sesión de 30 de septiembre de 2009.

Informes:

- Consulta Urbanística nº 34/2005 de la Dirección General de Coordinación Territorial.

Licencias:

- Licencia de nueva planta de expediente nº 523/1975/43557.
- Licencia de ampliación de expediente nº 109/2008/5856.
- Solicitud de modificación de licencia de ampliación de expediente nº 109/2010/2681.

CONSIDERACIONES:

En el Distrito de Moncloa se tramita, en expediente nº 109/2010/2681, la solicitud de modificación de la licencia de expediente nº 109/2008/5856, concedida por Decreto del Sr. Concejal Presidente del Distrito de fecha 24 de febrero de 2009, en la que se autorizó la ampliación de la edificación destinada a vivienda unifamiliar situada en el nº 11 de c/ Arandiga, dentro del ámbito de la Norma Zonal 8 Grado 3º. En fecha 25 de abril de 2010, se presentó escrito de alegaciones suscrito, en su calidad de interesados en el expediente, por los propietarios de tres de las viviendas unifamiliares colindantes, en el cual se plantean diversas cuestiones referentes a la adecuación normativa de la obra ejecutada y del proyecto modificado para el que se solicita autorización en la modificación de licencia propuesta. De las cuestiones planteadas, el Distrito de Moncloa interesa la opinión de esta Secretaría Permanente respecto del criterio de cómputo de edificabilidad de los porches y “terrazas” del proyecto, así como de la posible infracción de las condiciones estéticas de aplicación y de la necesidad o no de incorporar instalación de captación energía solar para usos térmicos.

A continuación, se estudiarán de forma diferenciada las diversas cuestiones planteadas, tomando como base, exclusivamente, la documentación del proyecto de edificación presentado junto con la solicitud de modificación de licencia, sin entrar a valorar posibles discrepancias entre éste y la realidad de la obra ejecutada que, en caso de existir, tal como se afirma en el escrito de fecha 25 de abril de 2010, serán materia de disciplina urbanística que queda al margen del objeto de la presente consulta.

1.- CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD DE LOS PORCHES Y TERRAZAS DEL PROYECTO:

En el proyecto presentado se reflejan varios elementos con la denominación de terrazas y otro denominado patio que, en realidad, son elementos distintos que no se corresponden con las definiciones contenidas en los artículos 6.6.19 y 6.7.12 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante NN.UU. del P.G.O.U.M.). Así, el elemento denominado patio en planta baja no es tal, sino un zaguán, de igual forma que la terraza de planta baja es un porche y las de planta primera y segunda azoteas.

Respecto del cómputo de edificabilidad de los porches, el Acuerdo nº 334 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, tomado en la Sesión de 30 de septiembre de 2009, que interpreta el artículo 6.5.3 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., concluye que las zonas diáfanas de planta baja carentes de cerramiento, con independencia de su denominación en el correspondiente proyecto de edificación, deben excluirse del cómputo de edificabilidad. Sobre la aplicación de este criterio en el caso de viviendas

unifamiliares, a la vista de la determinación del artículo 6.5.3 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., según la cual en vivienda unifamiliar computan a efectos de edificabilidad todas las superficies edificadas en plantas sobre rasante a excepción de la destinada a garaje aparcamiento, en la Consulta Urbanística nº 34/2005 de la Dirección General de Coordinación Territorial, que ya recogía el criterio de la exclusión de los porches del cómputo de edificabilidad, se razona que el citado precepto de las NN.UU. del P.G.O.U.M. se refiere a superficies cerradas, por lo que no afecta a los porches, que no computarían edificabilidad tampoco en vivienda unifamiliar.

En el caso concreto en estudio, el porche de la planta baja, denominado terraza en el proyecto, tiene su suelo 1,05 metros por debajo del terreno circundante, por lo que hasta esa altura está cerrado lateralmente; además, se sitúa adosado al lindero lateral de la parcela y en ese lienzo se cierra con su vallado perimetral. No obstante, estas circunstancias, por sí solas, no son suficientes para que el porche pierda su carácter de zona diáfana de planta baja que debe excluirse del cómputo de edificabilidad, ya que el resto de su superficie lateral está abierta. Ahora bien, para garantizar que no sea objeto de cerramiento indebido, tal como manifiesta el Acuerdo nº 334 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, la referida exclusión del cómputo de edificabilidad se deberá reflejar en la correspondiente licencia como prescripción particular. En cuanto al elemento denominado patio en el proyecto, además de estar deprimido respecto del terreno está prácticamente cerrado lateralmente, por lo que configura un zaguán de acceso, que computa edificabilidad sin discusión alguna.

En relación con el cómputo de edificabilidad del resto de elementos denominados terrazas en el proyecto, como ya se ha indicado no son terrazas sino azoteas. Las terrazas, según la definición del artículo 6.6.19 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., son salientes o vuelos cerrados como máximo por dos de sus lados o que superan las dimensiones establecidas para los balcones y balconadas, que computan edificabilidad puesto que el artículo 6.5.3 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. no las incluye entre las cuantías a excluir del cómputo de la superficie edificada. Ahora bien, es muy frecuente en la práctica, como sucede en el caso en estudio, que los proyectos de edificación incluyan elementos denominados terrazas que, en realidad, son las cubiertas planas transitables de plantas inferiores. Estos elementos son, de acuerdo con la definición del artículo 6.6.16 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., azoteas, que no computan edificabilidad por la simple razón de que no son plantas, definidas éstas en el artículo 6.6.15 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., ni porciones de ellas, por lo que el artículo 6.5.3 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. "superficie edificada por planta" no les puede ser de aplicación de ninguna forma. Lo dicho es válido siempre que estos elementos se mantengan descubiertos, ya que si se cubren, con cualquier tipo de material o solución constructiva, dejarían ser azoteas y pasarían, ahora sí, a ser terrazas y, en consecuencia, a computar edificabilidad.

2.- POSIBLE INFRACCIÓN DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS DE APLICACIÓN:

En relación con las condiciones estéticas, en primer lugar hay que aclarar que el artículo 6.10.6 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. no es de aplicación al caso analizado, puesto que la actuación pretendida no consiste en la modificación de la fachada de un edificio existente sino en su ampliación, regulada por las condiciones de nueva edificación de la Norma Zonal 8. Por otro lado, sobre la posible infracción del artículo 6.10.3 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., hay que tener presente que el mismo dispone una serie de facultades discrecionales a favor del Ayuntamiento para la salvaguarda de la estética urbana de la ciudad que, debido al carácter estrictamente reglado de las licencias urbanísticas, sólo pueden ser utilizadas por razones justificadas, normalmente derivadas de la protección del patrimonio histórico artístico, que en el supuesto analizado no concurren. Aclarado lo anterior, las condiciones estéticas de aplicación son las establecidas en el artículo 8.8.13 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., según el cual el diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la Norma Zonal 8. En consecuencia, puesto que el diseño de las fachadas de las edificaciones es libre, aunque el edificio objeto de la consulta se construyó originariamente formando parte de un proyecto conjunto de edificación de cinco viviendas unifamiliares en hilera (al amparo de la licencia de expediente nº 523/1975/43557), no es exigible que la ampliación respete los criterios compositivos originales, ni que la actuación se encuadre dentro de un nuevo proyecto conjunto con las edificaciones colindantes.

Expuesto lo anterior, y descartado que las condiciones estéticas de aplicación exijan que la actuación se encuadre dentro de un proyecto de edificación conjunto con las edificaciones colindantes, debe mencionarse que éste tampoco resulta necesario por razones de adosamiento a linderos, puesto que en el expediente administrativo de la licencia de expediente nº 109/2008/5856 obra escritura pública de adosamiento inscrita en el Registro de la Propiedad, que da cumplimiento a lo establecido en el artículo 6.3.13 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.

3.- NECESIDAD DE INCORPORAR INSTALACIÓN DE CAPTACIÓN SOLAR:

Al respecto de la necesidad o no de incorporar instalación de captación de energía solar para usos térmicos en el edificio objeto de la consulta, debe tenerse en cuenta que, desde la anulación de la Ordenanza Sobre Captación de Energía Solar para Usos Térmicos por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 5 de junio de 2007, que adquirió firmeza por el Auto del Tribunal Supremo de 5 de junio de 2008, la normativa de aplicación al efecto, por remisión del artículo 6.8.6 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., es la contenida en la Sección HE 4 "Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria" del Documento Básico DB HE "Ahorro de Energía" del Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE)

El ámbito de aplicación del Documento Básico DB HE "Ahorro de Energía" del CTE, según se expresa en su Introducción, es el especificado, para cada una de sus Secciones, en sus respectivos apartados. Así, el apartado 1.1.1 de la Sección HE 4 "Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria" establece que: "Esta

Sección es aplicable a los edificios de nueva construcción y rehabilitación de edificios existentes de cualquier uso en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta.” Luego, las obras de ampliación no entran dentro del ámbito de aplicación de la Sección HE 4 del CTE.

Sin embargo, puesto que la actuación analizada no se limita a la ampliación de la edificación sino que contempla, además, su reforma y adaptación interior, antes de descartar la exigencia de instalación de captación solar, debe comprobarse que la actuación no entre dentro del concepto de obras de rehabilitación. El artículo 2 del Capítulo 1 “Disposiciones generales” del CTE, incluye en las obras de rehabilitación, entre otras, a aquellas consistentes en: “...la remodelación de un edificio con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de éstas, o la remodelación de un edificio sin viviendas que tenga por finalidad crearlas”. El uso del plural “viviendas” excluye a los edificios destinados a vivienda unifamiliar, compuestos por una sola vivienda. En consecuencia, la actuación analizada se encuentra fuera del ámbito de aplicación de la Sección HE 4 del CTE, por lo que no es preceptiva la incorporación al edificio de instalación captación de energía solar para usos térmicos.

Conviene recordar, no obstante, que aunque la instalación de captación solar fuera preceptiva según el CTE, la intervención municipal en su control, al igual que en el resto de instalaciones especializadas del edificio, se limitaría, según lo preceptuado en el artículo 10.4 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas, a la comprobación de su existencia como dotación de servicio del edificio, así como de la reserva de espacios o locales técnicos para su alojamiento y del cumplimiento de las disposiciones para aminorar sus repercusiones ambientales, sin incluir la comprobación de su normativa específica.

CONCLUSIÓN:

A la vista de lo hasta aquí expuesto, en relación con la solicitud de modificación de licencia de ampliación de la vivienda unifamiliar sita en la c/ Arandiga nº 11, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

1.- La superficie del porche de planta baja, denominado terraza en el proyecto, debe excluirse del cómputo de edificabilidad, según los criterios del el Acuerdo nº 334 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Se incluirá la citada exclusión de edificabilidad como prescripción particular en la correspondiente licencia, para garantizar que el porche no sea objeto de cerramiento indebido. En cuanto al elemento denominado patio en proyecto, constituye un zaguán de acceso cerrado que debe de incluirse en el cómputo de edificabilidad.

El resto de elementos denominados en el proyecto terrazas, que son en realidad, azoteas, conforme con la definición del artículo 6.6.16 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., no computarán edificabilidad siempre que se mantengan descubiertas. En caso de cubrición, con cualquier tipo de material o solución constructiva dejarían de ser azoteas y pasarían a ser terrazas, a las cuales el artículo 6.5.3 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. no excluye del cómputo de superficie edificada por planta.

2.- Puesto que en el ámbito de la Norma Zonal 8 el diseño y tratamiento de las fachadas es libre, según lo establecido en el artículo 8.8.13 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., y que existe acuerdo de adosamiento inscrito en el Registro de la Propiedad que da cumplimiento al artículo 6.3.13 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., no es necesario que la actuación se integre en un proyecto conjunto de edificación con las edificaciones colindantes.

3.- Conforme con lo establecido en el apartado 1.1.1 de la Sección HE 4 "Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria" del Documento Básico DB HE "Ahorro de energía", en relación con lo especificado en el artículo 2 del Capítulo 1 "Disposiciones generales" del CTE, las determinaciones de la Sección citada no son de aplicación a la ampliación de edificaciones existentes destinadas a vivienda unifamiliar, incluso si se acompañan de su reforma y adaptación interior, por lo que no es exigible, en estos supuestos, la incorporación de instalación de captación solar para usos térmicos.

Madrid, 22 de septiembre de 2010