

Ref: c.u. 56/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Puente de Vallecas referente a las condiciones de ampliación de viviendas unifamiliares en el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3.

Con fecha 17 de Septiembre 2010, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente, efectuada por el Distrito de Puente de Vallecas, referente a las condiciones de ampliación de viviendas unifamiliares en el ámbito del Grado 1º de la Norma Zona 3, en concreto si es admisible que el nuevo cuerpo de edificación se adose a los dos linderos laterales de la parcela.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 3 Grado 1º

CONSIDERACIONES:

El Distrito de Puente Vallecas remite para su consideración a esta Secretaría Permanente la consulta urbanística común formulada por D. Mariano Guapo de Mato en representación de D^a Belén Serrano Moreno, referente a la posibilidad de legalización de la ampliación realizada sobre la vivienda unifamiliar existente sita en el nº 5 de la Plaza de Montiel, dentro del ámbito del Grado 1º de la Norma Zonal 3.

La vivienda unifamiliar de referencia, desarrollada en dos plantas con una superficie edificada de 70,56 m², sobre una parcela de 60,11 m², con un lindero frontal de 3,43 m de longitud, forma parte de un conjunto de viviendas unifamiliares adosadas en hilera. La ampliación que se pretende legalizar se ha realizado en planta baja sobre el espacio libre de parcela, mediante un nuevo cuerpo de edificación de 5,40 m² de superficie edificada, adosado a ambos linderos laterales, al igual que el edificio original.

Puesto que en el artículo 8.3.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante NN.UU. del P.G.O.U.M.), que autoriza y regula, en el ámbito del Grado 1º de la Norma Zonal 3, la ampliación de edificios existente destinados a vivienda unifamiliar, permite que los nuevos cuerpos de edificación realizados sobre espacios libres de parcela se adosen a uno de los linderos, el Distrito plantea sus dudas sobre la posibilidad de autorizar la actuación cuando, como es el caso de la consulta, el cuerpo ampliado se adosa a los dos linderos de la parcela.

A este respecto, el apartado 2º del artículo 8.3.8. de las NN.UU. del P.G.O.U.M. establece que: "...Dichos cuerpos podrán adosarse a uno de los linderos en las

condiciones del artículo 6.3.13...” Por lo que, efectivamente, en primera lectura podría concluirse la prohibición de adosamiento a más de un lindero. Sin embargo, esta conclusión debe ser matizada en función de la tipología edificatoria de la edificación existente. Si ésta es aislada o pareada, sin duda la conclusión debe mantenerse, permitiendo el adosamiento a uno sólo de los linderos. Por el contrario, el caso de edificación adosada en hilera es distinto, en éste la edificación existente se encuentra ya adosada a los dos linderos laterales de la parcela, por ello lo lógico y natural es que, de igual forma, el cuerpo ampliado también pueda adosarse a ambos linderos. Además, en esta tipología, debido a las reducidas dimensiones que suelen tener las parcelas, tal como sucede en la que origina esta consulta, la ampliación sería inviable si no se admitiera el adosamiento a los dos linderos, con lo que quedaría imposibilitada y desvirtuada una de las opciones de ampliación que el precepto normativo admite de forma general.

CONCLUSIÓN:

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se ha de aplicar el siguiente criterio:

En ampliaciones de viviendas unifamiliares incluidas en el ámbito del Grado 1º de la Norma Zonal 3, realizadas, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del artículo 8.3.8 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., mediante cuerpos de edificación en el espacio libre de parcela, cuando la edificación existente corresponda a la tipología de edificación agrupada en hilera con adosamiento a los dos linderos laterales de la parcela, los nuevos cuerpos de edificación podrán adosarse también a ambos linderos en las condiciones reguladas en el artículo 6.3.13 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.

Madrid, 29 de octubre de 2010