

Ref: c.u. 03/2014 y 04/2014

ASUNTO: Consultas urbanísticas que formula el Distrito de Moncloa en las que se plantea si se encuentra incluida dentro de la categoría de vivienda colectiva del uso residencial la solución formal de edificios constituidos por viviendas adosadas, cuando éstos se disponen en una única parcela.

PALABRAS CLAVE: Régimen urbanístico. Norma Zonal 8. Usos urbanísticos. Residencial.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (el adelante PGOUM) Norma Zonal 8 "Edificación en vivienda unifamiliar"

CONSIDERACIONES:

En el Distrito de Moncloa se encuentran en tramitación dos solicitudes de licencia con expedientes nº 109/2013/01215 y 109/2013/04802, para la edificación de sendas parcelas, una emplazada en el nº 4 de la c/ Eduardo Vela y la otra en el nº 14 de la c/ Sextante, reguladas ambas por las condiciones de edificación y uso del grado 3º, nivel "a", de la Norma Zonal 8 "Edificación en vivienda unifamiliar"

En los dos proyectos de edificación incorporados junto con las solicitudes de licencia se recoge la solución de edificios constituidos por varias viviendas adosadas que, con acceso desde el espacio libre de parcela, se desarrollan en altura. Esta solución, desde el punto de vista exclusivamente formal, se asemeja más a un conjunto de viviendas unifamiliares pareadas o en hilera que a un edificio de vivienda colectiva tradicional, con viviendas superpuestas y elementos comunes de acceso y distribución. Por ello, el Distrito se cuestiona si la solución edificatoria propuesta se corresponde a la categoría de vivienda unifamiliar en su régimen especial o, por el contrario, con la categoría de vivienda colectiva, ya que, aunque las dos son admisibles en el grado 3º de la Norma Zonal 8, su régimen normativo es distinto.

El uso urbanístico residencial se define y clasifica en el artículo de 7.3.1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. Así, en el uso residencial que es aquel que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas, se distinguen dos clases: vivienda y residencia comunitaria. A su vez, la clase de vivienda, aquella en la que el alojamiento es de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, se divide en dos categorías: vivienda colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda, y vivienda unifamiliar, cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

Se observa que la opción normativa del PGOUM para diferenciar las dos categorías de la clase de vivienda ha sido, exclusivamente, el número de viviendas que se disponen en la parcela; cuando es solo una, estamos en vivienda unifamiliar, y cuando son más de una, en vivienda colectiva. Por tanto, es intrascendente, a los efectos de diferenciar entre vivienda unifamiliar y vivienda colectiva, la forma en que se organizan internamente los volúmenes edificados de la parcela. Siempre que en una sola parcela se dispongan varias viviendas, se trata de vivienda colectiva, tanto si el edificio o edificios se organizan con viviendas superpuestas o adosadas. En el límite, también estaremos ante supuestos de vivienda colectiva en aquellos casos en los que existan varios edificios en una parcela única, que contengan, cada uno de ellos, una sola vivienda.

Sentado lo anterior, no existe duda de que los proyectos presentados junto con las solicitudes de licencia de expedientes nº 109/2013/01215 y 109/2013/0480 recogen soluciones edificatorias correspondientes a la categoría de vivienda colectiva del uso residencial, puesto que en ambas se incorporan más de una vivienda en una única parcela. Serán, por tanto, de aplicación a las citadas solicitudes las condiciones del apartado 2 del artículo 8.8.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, que, para los grados 3º y 4º de la Norma Zonal 8, admite y regula la implantación del uso residencial en su categoría de vivienda colectiva.

Aparte de la cuestión principal ya analiza, el Distrito formula otras preguntas sobre la corrección de los proyectos de las solicitudes de licencia de expedientes nº 109/2013/01215 y 109/2013/0480, que se estudian y responden a continuación:

En cuanto a la delimitación mediante cerramientos de zonas del espacio libre de parcela que se asignan con uso privativo a determinadas viviendas, con independencia de su adecuado encaje desde la perspectiva del derecho civil, debe considerarse admisible, puesto que nada en la normativa urbanística lo imposibilita. Efectivamente, el subapartado 2.g del artículo 8.8.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, respecto de los espacios libres de parcela en las actuaciones de vivienda colectiva en los grados 3º y 4º de la Norma Zonal 8, establece que éstos se destinarán a jardín, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas, no pudiendo disponerse en ellos aparcamiento en superficie, pero nada dice sobre su utilización común o privativa, al igual que sucede en el artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, a cuyas condiciones generales para los espacios libres remite el precepto citado en lo no regulado expresamente en él.

Sobre a la reserva de cuartos para contadores eléctricos y de telecomunicaciones, en general, en todo conjunto de varios edificios sobre una parcela única, para dar cumplimiento a las exigencias de los artículos 6.8.5 y 6.8.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, se puede optar entre disponer estos locales en cada edificio, o bien por centralizarlos en locales únicos que den servicio a todos los edificios, siempre que la normativa sectorial específica que regule el suministro en concreto así lo contemple. Incluso, sería admisible la sustitución de estos cuartos por armarios u otros elementos análogos si la normativa sectorial lo permitiese.

En los edificios que se componen por viviendas adosadas, en las que el acceso a éstas se produce directamente desde el espacio libre de parcela, son manifiestamente innecesarios los portales y el resto de elementos de distribución interior, por lo que lo preceptuado en el artículo 6.9.6 de las Normas Urbanísticas al respecto no puede ser de aplicación. Asimismo, tampoco es preceptivo en estos edificios la incorporación de ascensor, puesto que la aplicación de las condiciones de accesibilidad del artículo 6.8.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, debe hacerse en estos momentos a la luz de lo establecido en el apartado 1.1 de la Sección SUA 9 del Documento Básico DB SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación, que exige un itinerario accesible desde la vía pública a cada una de las viviendas, entendiéndose el acceso a éstas y en ausencia de portal, como las entradas principales del edificio, sin que, dentro de las viviendas se requieran otras condiciones adicionales de accesibilidad. A igual conclusión se llegaría también desde la propia literalidad del precepto citado de las Normas Urbanísticas del PGOUM, puesto que éste exime de la exigencia de ascensor a los edificios destinados a vivienda unifamiliar, y, en el caso estudiado, aunque los edificios son de vivienda colectiva, desde el punto de vista puramente funcional y de accesibilidad la situación es similar al de las viviendas unifamiliares.

En cuanto a la ocupación de los espacios de separación a linderos y de retranquero por la planta de sótano planteada en el proyecto de edificación de la parcela del nº 14 de la c/ Sextante, debe recordarse que, salvo mayores limitaciones en contra de la normativa particular, estos espacios pueden ocuparse por plantas enteramente subterráneas, según lo previsto en los apartados 2 del artículo 6.3.8, 2 del artículo 6.3.9 y 4 del artículo 6.4.3, todos ellos de las Normas Urbanísticas del PGOUM. Por otro lado, la regulación de la Norma Zonal 8 no incluye prescripciones que impidan la ocupación de los espacios referidos, ya que la prohibición de adosamiento a las parcelas colindantes contenida en subapartado 2.d del artículo 8.8.15 de las Normas Urbanísticas, no debe entenderse referida a la edificación subterránea sino a la situada sobre rasante, que es la que genera su volumen aparente y puede ocasionar afección sobre los predios colindantes. Luego, siempre que se respete la ocupación máxima establecida normativamente y se trate de plantas enteramente subterráneas, no existe inconveniente alguno para que éstas ocupen los espacios de retranqueo y separación a linderos.

En el proyecto de edificación de la parcela del nº 4 de c/ Eduardo Vela, se disponen dos garajes aparcamientos distintos, sin continuidad y con accesos diferenciados, uno que da servicio a un bloque de viviendas superpuestas y el otro a los cuatro bloques restantes compuestos por viviendas adosadas. Esta solución de dos garajes diferentes, siempre que se complete la dotación de servicio mínima obligatoria, teniendo en consideración su adaptación a la configuración y forma de la parcela, se considera admisible y respetuosa con lo establecido en el subapartado 2.f del artículo 8.8.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, puesto que una alternativa de garaje único sería funcionalmente muy cuestionable. Por otra parte, en cuanto a lo interesado sobre la plaza de aparcamiento P-06 de este garaje, se entiende que su acceso y maniobra no está en absoluto comprometido y, por ello, es perfectamente válida.

Por último, el espacio bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso, según lo contemplado en el artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, se excluye de la superficie edificada del edificio. Pero, además, en estas condiciones de ausencia de uso y aprovechamiento, el espacio bajo cubierta no deja de ser un elemento constructivo más del edificio, que por su propia naturaleza no representa superficie alguna, ni construida ni edificada, al igual que, por ejemplo, la cimentación. Por ello, solo cuando el espacio bajo cubierta tenga algún uso o aprovechamiento, se reflejará en el documento de licencia su superficie, como computable o no, según corresponda.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, al respecto de las solicitudes de licencia que se tramitan en expedientes nº 109/2013/01215 y 109/2013/04802, para la edificación de sendas parcelas, una emplazada en el nº 4 de la c/ Eduardo Vela y la otra en el nº 14 de la c/ Sextante, se estima que:

- 1.- En los proyectos presentados junto con las solicitudes de licencia se recogen soluciones edificatorias correspondientes a la categoría de vivienda colectiva del uso residencial, por lo que les serán de aplicación las condiciones del apartado 2 del artículo 8.8.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.
- 2.- Es admisible la delimitación mediante cerramientos de zonas del espacio libre de parcela que se asignan con uso privativo a determinadas viviendas, puesto que las determinaciones del subapartado 2.g del artículo 8.8.15 y del artículo 6.10.20, ambos de las Normas Urbanísticas del PGOUM, no lo imposibilitan.
- 3.- Para dar cumplimiento a las exigencias de los artículos 6.8.5 y 6.8.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, pueden disponerse cuartos de contadores eléctricos y de telecomunicaciones centralizarlos que den servicio a todos los edificios de la parcela, siempre que la normativa sectorial específica que regule el suministro en concreto así lo contemple. También sería admisible sustituir los cuartos por armarios u otros elementos análogos si la normativa sectorial lo permitiese.
- 4.- En los edificios que se componen por viviendas adosadas, en los que son manifiestamente innecesarios los portales y el resto de elementos de distribución interior, lo preceptuado en el artículo 6.9.6 de las Normas Urbanísticas sobre estos elementos no es de aplicación. Tampoco será preceptiva en estos edificios la incorporación de ascensor para dar cumplimiento a las condiciones del artículo 6.8.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM; no obstante, conforme con lo establecido en el apartado 1.1 de la Sección SUA 9 del Documento Básico DB SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad" del Código Técnico de la Edificación, deberá existir un itinerario accesible desde la vía pública a la entrada de cada una de las viviendas.
- 5.- La planta de sótano del edificio del proyecto de edificación de la parcela del nº 14 de la c/ Sextante, según lo previsto en los apartados 2 del artículo 6.3.8, 2 del artículo 6.3.9 y 4 del artículo 6.4.3, todos ellos de las Normas Urbanísticas del PGOUM, siempre que se respete la ocupación máxima establecida normativamente y tenga el carácter de planta enteramente subterránea, puede ocupar los espacios de retranqueo y separación a linderos.
- 6.- La solución de dos garajes diferenciados que se incluye en el proyecto de edificación de la parcela del nº 4 de c/ Eduardo Vela, siempre que se complete la dotación de servicio mínima obligatoria, se considera admisible y respetuosa con lo establecido en el subapartado 2.f del artículo 8.8.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. Asimismo, se estima que la plaza de aparcamiento P-06 es perfectamente válida.

7.- Por último, el espacio bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso y aprovechamiento, es un elemento constructivo más del edificio, que por su propia naturaleza no representa superficie alguna; por ello, solo cuando este espacio tenga algún uso o aprovechamiento, se reflejará en el documento de licencia su superficie, como computable o no, según corresponda.

Madrid, 3 de febrero de 2014.