

Ref: CU 56-15

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Chamartín relativa a la viabilidad de disponer dos plantas bajo rasante en un edificio residencial de vivienda colectiva en Norma Zonal 8 grado 4º.

Palabras Clave: Régimen Urbanístico. NZ 8.

Con fecha 29 de octubre de 2015, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Chamartín, relativa a la viabilidad de disponer dos plantas bajo rasante en un edificio de nueva planta de uso residencial en la categoría de vivienda colectiva en una parcela incluida en el ámbito de aplicación de la Norma Zonal 8 grado 4º.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora general de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Grado 4º de la Norma Zonal 8 “Edificación en vivienda unifamiliar”.

- Modificación de Plan General (MPG 00.314) aprobada definitivamente el 21 de abril de 2005, y publicada en el BOCM de 31 de Mayo de 2005.

Acuerdos:

- Acuerdo nº 203 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en Sesión 33 celebrada el 20 de diciembre de 2001.

Consultas:

- Consulta Urbanística resuelta por el Servicio de Coordinación Territorial, mediante informe de fecha 8 de julio de 1998, formulada por el Distrito de Ciudad Lineal.

HECHOS

Con fecha 29 de octubre, tuvo su entrada en esta Secretaría Permanente consulta planteada por el Distrito de Chamartín, relativa a una solicitud de licencia que se encuentra en tramitación en el mismo, con número de expediente 105/2015/3330, correspondiente a una nueva planta de un edificio de viviendas situado en la calle de Alfonso Rodríguez Santamaría número 4 y calle Henares número 8.

La parcela objeto de la consulta se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la Norma Zonal 8 grado 4º del Plan General de Ordenación Urbana, disponiendo de dos frentes a dos calles opuestas.

De los datos indicados en la consulta, se extrae que el proyecto presentado plantea un edificio para albergar seis viviendas, y que *“dicho cuerpo de edificación se compone de tres plantas sobre rasante, (baja más dos), ático y dos plantas bajo rasante”*, incorporando como documentación anexa a la consultas plano de alineación oficial, plano topográfico, planos de planta baja, sótano 1º y sótano 2º, así como plano de sección del edificio.

En relación al citado proyecto, incorporado en la solicitud de licencia, el Distrito plantea dos cuestiones concretas:

- ❖ Si serían admisibles las dos plantas bajo rasante en las condiciones planteadas en el mismo.
- ❖ Aclaración respecto a las cotas altimétricas que se deberían tener en cuenta a la hora de considerar las citadas plantas como enteramente subterráneas.

CONSIDERACIONES

Tal y como se indica en la consulta, la parcela objeto de la misma se desarrolla con frente a dos calles opuestas, siendo la normativa de aplicación la Norma Zonal 8 grado 4º, cuyas condiciones particulares se regulan en el Capítulo 8.8. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, siendo el uso cualificado de dicha Norma Zonal, tal y se especifica el artículo 8.8.1 de las NNUU el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Asimismo en el artículo 8.8.15 se establecen una serie de condiciones especiales en los grados 3º y 4º para posibilitar edificaciones tanto en régimen de vivienda unifamiliar como para edificación en vivienda colectiva. Dicho artículo ha modificado su redacción original mediante Modificación de Plan General (MPG 00.314) aprobada definitivamente el 21 de abril de 2005, y publicada en el BOCM de 31 de Mayo de 2005, manteniéndose tras la misma la posibilidad de disponer una edificación destinada a vivienda colectiva, siempre supeditada a determinadas condiciones.

En cuanto a la primera cuestión, tal y como se ha indicado el proyecto presentado plantea dos plantas bajo rasante, que, como se extrae tanto del texto de la consulta como de la documentación gráfica aportada, en la primera planta bajo rasante o sótano -1 ubica el portal de acceso al edificio, cuartos de instalaciones, 6 trasteros, aseos de la piscina exterior, un gimnasio y una sauna, destinando la segunda planta bajo rasante o sótano -2 exclusivamente a garaje aparcamiento con 12 plazas de aparcamiento.

El artículo 8.8.8 "Ocupación" de la NNUU establece en su apartado 2 que *"únicamente se admite una planta bajo rasante"*. Dicho artículo fue objeto de interpretación por parte de la Comisión de Seguimiento del Plan General, en su Acuerdo nº 203 adoptado en la Sesión 33 celebrada el 20 de diciembre de 2001, cuyo contenido es el siguiente:

"Construcción de plantas bajo rasante en edificios destinados a usos alternativos en Norma Zonal 8:

1º. La disposición contenida en el apartado 2 del artículo 8.8.8 de las NNUU por la que sólo se admite la construcción de una planta bajo rasante se refiere al uso cualificado de vivienda unifamiliar mientras que si se trata de implantar usos alternativos serían de aplicación las disposiciones generales del artículo 6.6.15.3 de las NNUU siempre y cuando estas plantas se destinen al uso de garaje aparcamiento o a instalaciones al servicio del edificio. No obstante en el supuesto de usos alternativos cuando el número de plazas propuesto supere la dotación mínima exigida de plazas de aparcamiento al servicio del edificio se requerirá el informe previo favorable de los servicios municipales competentes.

2º. Lo establecido en el apartado primero de este acuerdo es aplicable igualmente a los usos autorizables siendo en este caso el Plan Especial que se redacte al efecto el que determinará el número de plazas de aparcamiento en función del uso de que se trate y de las características de su entorno"

Por lo tanto, según el citado Acuerdo, la condición de limitar a una las plantas bajo rasante, se refiere a edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, y no así al resto de usos alternativos, siempre que las plantas bajo rasante se destinen a garaje aparcamiento o instalaciones al servicio del edificio. Con lo hasta aquí definido y sin entrar aún a valorar la posibilidad de disponer dos plantas bajo rasante, lo que si podemos concluir es que en la planta sótano -1 se ubican piezas no destinadas a instalaciones ni garaje aparcamiento, como es el caso del portal, de los trasteros, del gimnasio y de la sauna proyectados.

Por otra parte, la redacción vigente del apartado 2 del artículo 8.8.15 de las NNUU, en el que se viabiliza la disposición de edificaciones de vivienda colectiva, tras la Modificación del Plan General, posterior al citado Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General establece que:

“2. Edificación en vivienda colectiva

Con carácter alternativo, se podrá implantar el uso residencial en categoría de vivienda colectiva, en edificaciones sometidas a las siguientes condiciones:

a) El número máximo de viviendas no superará el número entero que resulte de dividir, la superficie de la parcela edificable, por la superficie mínima de parcela establecida para el grado correspondiente.

*b) **Se mantienen íntegramente las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura y número máximo de plantas sobre y bajo rasante, establecida para cada grado de aplicación.***

c) Cada edificio deberá inscribirse en un círculo de diámetro no superior a treinta (30) metros, y sus fachadas no tendrán una longitud superior a veinte (20) metros.

d) Los edificios respetarán las separaciones a linderos y retranqueos a la alineación oficial, determinados para cada grado. En ningún caso las nuevas edificaciones podrán adosarse a las parcelas colindantes.

e) En el caso de que en la parcela se sitúen varios edificios, cada uno de ellos cumplirá con las condiciones fijadas en el punto c). Para el caso de que estén enfrentados guardarán una separación igual o superior a la altura de cornisa del más alto, con un mínimo de cinco (5) metros. Se aplicará este parámetro a cada uno de los cuerpos de edificación.

Para el caso de que los edificios no estén enfrentados, la distancia mínima entre ellos será de cinco (5) metros lineales.

*f) El **garaje-aparcamiento** destinado a dotación de aparcamiento al servicio de la edificación, será común para todas las viviendas, quedando prohibido el acceso exclusivo desde la vía pública a cualquiera de ellas. **Su situación será enteramente subterránea en una sola planta.***

g) El espacio libre deberá destinarse a jardín, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas, no pudiendo ocupar estas últimas una superficie superior al cincuenta por ciento (50%) de dicho espacio libre. El espacio libre no podrá destinarse a aparcamientos en superficie, cumpliéndose el resto de las condiciones reguladas por el artículo 6.10.20”

De dicha redacción se puede concluir en primer lugar que el uso residencial en su categoría vivienda colectiva, tiene el carácter de uso alternativo y en segundo lugar que se establecen una serie de condiciones particulares para su implantación, concretamente en el aspecto que nos ocupa, en el apartado b) mantiene el número de plantas bajo rasante establecida para cada grado de aplicación, que en el caso del grado 4º es una, y además a la hora de establecer condiciones al garaje aparcamiento se establece igualmente en el apartado f) que se dispondrá en una sola planta y enteramente subterránea.

Por lo tanto, dado que la Modificación del Plan General fue aprobada con posterioridad al citado Acuerdo 203 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, y mantiene unas condiciones específicas para el uso residencial en vivienda colectiva, independientemente del carácter que le atribuya al mismo, en el supuesto, como es el que nos ocupa de proyectar un edificio residencial en la categoría de vivienda colectiva el número máximo de plantas bajo rasante admisible será de una, lo que no se respeta en el proyecto presentado.

La segunda cuestión planteada por parte del Distrito, se refiere a las cotas altimétricas que se deberían tener en cuenta a la hora de considerar las plantas bajo rasante proyectadas como enteramente subterráneas, en las edificaciones que ocupen los espacio de separación mínima a linderos.

A tal efecto, en primer lugar indicar, que el artículo 8.8.15 de las NNUU en el que, como se ha indicado se recogen las condiciones particulares para admitir una edificación en régimen de vivienda colectiva, y más concretamente en su apartado d) dispone que los edificios respetarán las separaciones a linderos y retranqueos a la alineación oficial, determinados para cada grado y que en ningún caso las nuevas edificaciones podrán adosarse a las parcelas colindantes. Por lo tanto, en este caso la separación a los linderos laterales deberá ser la establecida en el artículo 8.8.6. de las NNUU del PGOUM, es decir 3 metros, y al tratarse de vivienda colectiva sin posibilidad de adosamiento.

En cuanto a las edificaciones posibles en las separaciones mínimas a lindero, a falta de normativa específica, debemos acudir al artículo 6.3.8. de las NNUU en cuyo apartado 2º indica que *“salvo determinación en contra en la normativa particular del uso al que se destine, de la norma zonal u ordenanza particular de las Áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por plantas bajo rasante y en la zona correspondiente a la establecida como separación mínima al lindero dichas plantas serán enteramente subterráneas”*, considerando éstas las NNUU, según el artículo 6.6.15 apartado 4, como *aquellas “cuya cara superior del forjado de techo está por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación”*.

Dado que las edificaciones proyectadas en las plantas bajo rasante no están en contacto con acera alguna, la única referencia que podemos tomar es el terreno en contacto con la edificación. En ningún caso se establece la posibilidad de tomar como referencia el punto medio de la línea que une los puntos medios de las alineaciones oficiales de las calles opuestas, referencia que se debe considerar a la hora de implantar la planta baja correctamente, pero no a la hora de considerar si una edificación es o no enteramente subterránea.

A este respecto no puede considerarse como criterio de aplicación a este caso lo establecido en la Consulta Urbanística resuelta por el Servicio de Coordinación Territorial, mediante informe de fecha 8 de julio de 1998, dado que la misma se resolvió para un caso muy concreto, en que concurrían unas condiciones muy especiales (disposición de un muro de contención a lo largo de la alineación oficial), no solo en la parcela en cuestión sino en las colindantes, condiciones que no confluyen en este caso.

Por lo tanto, analizadas las condiciones concretas de la parcela, se considera que se debe tomar como referencia del terreno en contacto con la edificación, a los efectos de considerar la planta como enteramente subterránea, las cotas establecidas como terreno natural en el plano topográfico aportado, o en caso de ser más elevadas, las del terreno definitivo de las parcelas colindantes siempre que éstas se encuentren edificadas.

CONCLUSIÓN

En relación con las dos cuestiones concretas planteadas por el Departamento de los Servicios Técnicos del Distrito de Chamartín, relativas al proyecto presentado en la solicitud de licencia, que se encuentra en tramitación en el mismo con número de expediente 105/2015/3330, que plantea un edificio residencial en la categoría de vivienda colectiva, con dos plantas bajo rasante, sito en la calle de Alfonso Rodríguez Santamaría número 4 y calle Henares número 8, esta Secretaría Permanente, de acuerdo con las consideraciones expuestas anteriormente, concluye lo siguiente:

- ❖ De acuerdo con lo establecido en el artículo 8.8.8. de las Normas Urbanísticas del Plan General, al que remite la vigente redacción del apartado 2b del artículo 8.8.15, que regula las condiciones especiales en los grados 3º y 4º, para edificación en vivienda colectiva, tras la Modificación de Plan General (MPG 00.314) aprobada definitivamente el 21 de abril de 2005, en este supuesto únicamente se admite una planta bajo rasante.
- ❖ En cuanto a la referencia a tener en cuenta en este caso concreto, a la hora de valorar si las edificaciones que ocupan la separación mínima a linderos tienen la consideración de planta enteramente subterránea o no, tal y como se establece en el artículo 6.6.15 apartado 4, será el terreno en contacto con la edificación, y más concretamente para este supuesto, las cotas establecidas como terreno natural en el plano topográfico aportado, o en el supuesto de parcelas colindantes edificadas, el terreno definitivo de éstas si se encuentra más elevado.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 30 de Noviembre de 2015