

S/R: CU 07.2019

ASUNTO: Consulta Urbanística que formula el Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana del Distrito de Barajas sobre viabilidad de la solución propuesta por el interesado sobre, en la zona de retranqueo lateral, edificar sin llegar a adosarse al lindero, con acuerdo en esos términos con el colindante, en la calle Siroco nº 15, Barajas (Madrid).

Por el Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana del Distrito de Barajas se ha formulado consulta sobre la viabilidad de la solución propuesta por el interesado para edificar sin llegar a adosarse al colindante en la zona de separación a lindero obligatoria establecida por la norma zonal de aplicación

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.
- Normas urbanísticas del PG-1997

HECHOS:

El distrito de Barajas ha recibido una solicitud de licencia de obras de nueva planta para la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela situada en la calle Siroco número 15. El número de expediente asignado es el 121/2018/02140. La parcela se regula por la norma zonal 8 grado 5º de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997.

En dicha solicitud de licencia se plantea la ocupación parcial de la zona de retranqueo de un lindero lateral, lindero con la calle Siroco número 13, en planta baja, sin llegar a adosarse, dejando una distancia libre de 1,30 m entre la edificación y el lindero lateral. Cuenta con acuerdo con colindante en estos términos inscrito en el registro de la propiedad.

Ambos colindantes al número 15 de la calle Siroco se encuentran retranqueados.

El distrito solicita consulta sobre la viabilidad urbanística de ocupar con la planta baja de la nueva edificación la parte del retranqueo lateral indicada en el proyecto, sin llegar adosarse a la parcela colindante

CONSIDERACIONES:

Vista la consulta formulada por los Servicios Técnicos del Distrito de Barajas y analizadas las cuestiones planteadas en la misma se establecen las siguientes consideraciones:

Respecto a la separación a linderos debe señalarse que el artículo 6.2.4 de las NNUU del Plan General de 1997 define los linderos como las líneas perimetrales que delimitan una parcela y las distinguen de sus colindantes.

El artículo 6.3.8 de dichas NNUU-97 define, en su apartado 1, la separación a linderos como “la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero”. Y en su apartado 2, 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”.

Por tanto, teniendo en cuenta lo señalado en los mencionados apartados se considera que la propuesta presentada a licencia no cumple las condiciones de separación a linderos establecidas por la normativa de aplicación al tratarse de una construcción sobre rasante que se separa en la planta baja una distancia inferior a la establecida como mínima en el artículo 8.8.6 de las NNUU del Plan General.

Por otro lado, y en relación con el adosamiento, el artículo 6.3.13 establece las condiciones para autorizar el adosamiento a los linderos, indicando en su apartado 4:” Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad”.

Estos Servicios Técnicos entienden que la condición de adosamiento se refiere a la forma de contacto con el lienzo medianero (longitud y altura) y no a la posibilidad de separarse del lindero común incumpliendo la separación mínima establecida por la norma de aplicación (NZ 8.5º), porque en ese caso ya no sería adosamiento. Se considera que el adosamiento implica la necesidad de contacto en el lienzo medianero, pudiendo mencionarse como referencia la definición de la palabra ADOSAR incluida en el diccionario de la Lengua Española “poner una cosa contigua a otra o apoyada en ella”. Se entiende por tanto que para que exista adosamiento, una parte de la edificación sobre rasante debería situarse apoyada en el lindero común

Por ello, se considera que no se están cumpliendo en la propuesta presentada las condiciones de adosamiento que establece el artículo 6.3.13 de las NNUU del PGOUM de 1997.

Para dar cumplimiento urbanísticamente a lo establecido por la normativa se considera que la propuesta debería o bien separarse del lindero común la distancia establecida como mínima por la normativa de aplicación en toda su altura sobre rasante o bien adosarse al mismo en las condiciones establecidas en el artículo 6.3.13 en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas afectadas pero debiendo tener la edificación algún paramento apoyado o en contacto con dicho lindero, no siendo posible por tanto la solución intermedia propuesta (separarse del lindero una distancia menor a la mínima establecida por la normativa de aplicación)

Con respecto a la mención que se realiza por el solicitante en la documentación incorporada relativa a que no autorizar la propuesta puede suponer una reducción de la edificabilidad de la parcela respecto a la asignada por la normativa de aplicación se indica que el artículo 6.5.7 de las NNUU señala en su apartado 2 que “ *La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.*”

A la vista de todo lo expuesto se considera que desde el punto de vista exclusivamente técnico y de aplicación de la normativa urbanística el PGOUM de 1997 la propuesta sobre la que se consulta incumple las condiciones de separación a linderos señaladas en el artículo 8.8.6 y no cumple las condiciones de adosamiento a linderos establecidas en el artículo 6.3.13 por lo que a juicio de Estos Servicios Técnicos se considera que no sería susceptible de ser autorizada mediante licencia directa.

Todo ello sin perjuicio de que pudiera tramitarse y aprobarse un instrumento que planeamiento que pudiera modificar las condiciones de posición de la parcela con acuerdo de los propietarios afectados y establecer una nueva ordenación de los volúmenes edificables.

Por último se indica que las presentes consideraciones se establecen exclusivamente desde el punto de vista técnico a petición del Servicio de Órganos colegiados, sin perjuicio de otras valoraciones jurídicas respecto al acuerdo entre propietarios que dicho Servicio pudiera establecer y en particular respecto a la consideración que pudiera tener de un acuerdo que permita una separación a linderos de 1,7 m, inferior a la establecida como mínima por la normativa de aplicación.

CONCLUSIÓN

Desde el punto de vista técnico y de aplicación de la normativa urbanística vigente se considera que la propuesta sobre la que se consulta incumple las condiciones de separación a linderos señaladas por las NNUU del PGOUM de 1997 para el grado 5º de la norma Zonal 8 al separarse del mismo una distancia inferior a la establecida como mínima y no se ajusta

a las condiciones de adosamiento a linderos establecidas por el artículo 6.3.13 de las mencionadas normas, al no existir ningún paramento de la edificación en contacto con dicho lindero, por lo que a juicio de Estos Servicios Técnicos se considera que dicha propuesta no sería susceptible de ser autorizada mediante licencia directa

Todo ello sin perjuicio de que pudiera tramitarse y aprobarse un instrumento que planeamiento que pudiera modificar las condiciones de posición de la parcela y establecer una nueva ordenación de los volúmenes edificables con acuerdo de los propietarios afectados.

Las presentes consideraciones se establecen exclusivamente desde el punto de vista técnico y de aplicación de la normativa urbanística a petición del Servicio de Órganos colegiados, sin perjuicio de otras consideraciones jurídicas que dicho Servicio pudiera establecer respecto al acuerdo entre propietarios con una separación a linderos de 1,7 m, inferior a la mínima de 3 establecida como mínima por la normativa de aplicación.

La presente consulta recoge un criterio orientativo y no vinculante 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.