

Ref: cu 23-12

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de San Blas relativa a las condiciones de adosamiento aplicables a la ampliación de una vivienda unifamiliar en Norma Zonal 8 grado 3º

Palabras clave: Adosamiento

Con fecha 04 de mayo de 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de San Blas, en base a una consulta urbanística especial presentada en el mismo, relativa a la posibilidad de adosamiento de una ampliación en planta baja y primera de un cuerpo de edificación existente, adosado en planta baja, correspondiente a una vivienda unifamiliar regulada por 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. Zona 8 “Edificación en vivienda unifamiliar”

Licencias Urbanísticas:

- Licencia de nueva planta para la construcción de vivienda unifamiliar concedida por Resolución del Gerente Municipal de Urbanismo en fecha 2 de julio de 1976

Acuerdos:

- Acuerdos nº 176 y 230 de la Comisión de Seguimiento del Plan General

CONSIDERACIONES

Por parte de los Servicios Técnicos del Distrito de San Blas se plantea una consulta a esta Secretaría Permanente, en base a una Consulta Urbanística Especial que se encuentra en tramitación en el mismo, en referencia a la posibilidad de adosamiento de una ampliación de una vivienda unifamiliar existente, situada en la calle Néctar número 22, regulada por la Norma Zonal 8 grado 3º nivel a, así como las condiciones exigibles para admitir dicho adosamiento.

A la vista de la documentación gráfica del estado actual aportada por el técnico redactor del proyecto en la consulta planteada, la vivienda unifamiliar existente se desarrolla en planta baja y planta primera, adosada en ambas plantas, por su lindero lateral derecho, colindante con el número 20 de la misma calle, en una longitud de 9,42 metros y adosada exclusivamente en planta baja, por su lindero lateral izquierdo colindante al número 24 de la calle Néctar en una longitud de aproximadamente 7 metros.

La licencia de nueva planta de dicha edificación fue concedida por Resolución del Gerente Municipal de Urbanismo en fecha 2 de julio de 1976, siendo coincidente con lo dispuesto en el estado actual a excepción del cuerpo adosado al lindero lateral izquierdo cuya longitud de adosamiento es de aproximadamente 5,25 metros.

La ampliación planteada en la citada consulta urbanística especial, en base al "Plano de superficies solicitadas" incorporado por el técnico redactor del proyecto, consiste en incrementar la superficie construida de la zona adosada al lindero lateral izquierdo a nivel de planta baja, resultando una longitud de adosamiento de 8,93 metros y ejecutar la misma superficie a nivel de planta primera, resultando por lo tanto una longitud de adosamiento con dicho lindero, de 8,93 metros en planta baja y primera, sin indicar en la documentación aportada la altura en unidades métricas de dicha construcción.

Por otra parte debemos tener en cuenta que, consultado tanto el Visualizador del Plan General, como obtenida la descripción fotográfica mediante las herramientas informáticas necesarias, se concluye que la vivienda unifamiliar ubicada en el número 24 se encuentra adosada a dicho lindero en una altura de dos plantas y una longitud aproximada de 7,50 m.

La Norma Zonal de aplicación a la parcela en cuestión, que es la 8 grado 3º nivel a, establece una separación mínima a linderos de 3 metros en el artículo 8.8.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General, admitiendo en su apartado 4 la posibilidad de adosamiento a los linderos en solución de vivienda unifamiliar agrupada, en hilera o adosada, en las condiciones del artículo 6.3.13, apartados 2 y 4.

El apartado 2 permite el adosamiento a los linderos, cuando en el caso de existir otra edificación adosada existente en la parcela colindante, la edificación se adose al lienzo medianero, sin superar los límites del mismo ni en longitud ni en altura, y por su parte el apartado 4 admite el adosamiento en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad, habiendo sido interpretado dicho apartado por parte de la Comisión de Seguimiento del Plan General en el Acuerdo 230 de la Sesión 37 en el sentido de que la inscripción en el Registro de la Propiedad no tiene que implicar necesariamente la constitución de servidumbre de medianería.

Asimismo la Comisión de Seguimiento del Plan General en el Acuerdo 176 de la Sesión 27 interpretó el citado artículo 8.8.6 apartado 4 en cuanto a admitir también como posibilidad de adosamiento la indicada en el apartado 3º del artículo 6.6.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General, es decir cuando se presente un proyecto unitario desarrollado sobre un conjunto de parcelas vacantes. Además en dicho Acuerdo se interpreta el artículo 8.8.12 de las Normas Urbanísticas en el que se establecen las condiciones de tratamiento de las fachadas medianeras resultantes, en cuanto a excluir de la limitación a 3,50 metros de la diferencia de altura de los cuerpos medianeros a los supuestos amparados en el apartado 2 del artículo 6.6.13, es decir cuando se adose al lienzo medianero de una edificación adosada en la parcela colindante.

En el caso que nos ocupa, con los datos aportados por el técnico redactor del proyecto, así como los obtenidos en el visualizador urbanístico, si bien es cierto que la edificación colindante, correspondiente al número 24 de la calle Néctar se encuentra adosada al lindero en las plantas baja y primera, la ampliación proyectada supera los límites del lienzo medianero de la misma, al menos en su fondo, no pudiendo ser de aplicación el apartado 2º del artículo 6.6.13, por lo que el adosamiento únicamente sería admisible mediante la presentación de Acuerdo de adosamiento entre los propietarios de las parcelas afectadas e inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad y con las condiciones que establezcan en el mismo los propietarios de ambas parcelas, según lo establecido en el apartado 4º del artículo 6.6.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CONCLUSIÓN

En el supuesto de parcelas colindantes incluidas en el ámbito de la Norma Zonal 8 grado 3º, en las que exista en una de ellas una edificación adosada al lindero, la edificación de la colindante podrá adosarse al mismo, cumpliendo el resto de parámetros exigibles, sin necesidad de Acuerdo de adosamiento, exclusivamente en el caso de que la nueva medianería se disponga dentro de los límites del lienzo medianero de la edificación existente, tanto en fondo como en altura, según lo establecido en el apartado 2 del artículo 6.6.13 las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. En caso de no ser así deberá presentar Acuerdo de adosamiento de los propietarios de ambas parcelas, con descripción expresa de la forma de adosamiento, inscrito en el Registro de la Propiedad, según lo recogido en el apartado 4 del citado artículo.

Asimismo se deberá dar cumplimiento al artículo 8.8.12.de las Normas Urbanísticas en el que se establecen las condiciones de tratamiento de las fachadas medianeras resultantes, a excepción de la limitación a 3,50 metros de la diferencia de altura de los cuerpos medianeros, en aquellos supuestos amparados en el apartado 2 del artículo 6.6.13., de acuerdo a lo interpretado por la Comisión de Seguimiento del Plan General en su Acuerdo número 176.

Madrid, 29 de Junio de 2012