

Ref: c.u. 58/10

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Usera en relación con las obras de ampliación que se pretenden realizar en la vivienda unifamiliar existente situada en la c/ General Marvá nº 66, dentro del ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3.**

Con fecha 22 de septiembre de 2010, se eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Usera, en relación con las obras de ampliación que se pretenden realizar en la vivienda unifamiliar existente situada en la c/ General Marvá nº 66, dentro del ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3, en concreto se plantea la posible consideración a efectos de edificabilidad de una escalera exterior y la viabilidad de incorporar una planta inferior a la baja destinada a garaje aparcamiento.

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 Usera ha remitido a esta Secretaría Permanente la consulta urbanística formulada por D Julio Yagüe Carnerero, referente a las posibilidades de ampliación de una edificación existente destinada a vivienda unifamiliar incluida en el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3. La edificación, desarrollada en una sola planta de 37 m<sup>2</sup> de superficie edificada, se emplaza en una parcela, que con una superficie aproximada de 93 m<sup>2</sup>, da frente a dos calles opuestas con acceso desde la c/ General Marvá. Su espacio libre se sitúa 0,60 m por debajo del nivel de esa calle, pero elevado más de 3 m respecto de la calle posterior (c/ Doctor Carmena Ruiz)

La obra de ampliación pretendida consistiría en añadir un nuevo cuerpo de edificación de planta baja de 9,25 m<sup>2</sup> de superficie, correspondiente al 25% de la superficie edificada total del edificio existente. La cubierta del nuevo cuerpo se resolvería mediante una azotea a la que se accedería con una escalera abierta desde el espacio libre de parcela. Asimismo, aprovechando el desnivel entre la parcela y la calle posterior, se plantea la posibilidad de disponer otro cuerpo de edificación que, con su techo por debajo del nivel del espacio libre y del suelo de la vivienda, se destinaría a garaje aparcamiento con acceso a nivel desde la calle posterior.

En primer lugar, el Distrito se cuestiona la consideración de la escalera exterior a los efectos de aplicación de las condiciones del artículo 8.3.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante NN.UU. del P.G.O.U.M.), en particular su posible inclusión en el cómputo de edificabilidad. En principio, la escalera exterior es un elemento más de la edificación y, como tal, debería respetar todas las condiciones normativas de aplicación. Ahora bien, teniendo en cuenta que es de un solo tramo que sirve de acceso a un elemento no computable como es la azotea y que no genera volumen construido ni incrementa la volumetría aparente del edificio, se considera que debería ser excluida del cómputo de edificabilidad.

El debate planteado por el Distrito sobre el posible cómputo de edificabilidad de la escalera exterior se deriva del problema generado por la indeterminación del apartado 1 del artículo 8.3.8 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., que autoriza y regula la ampliación de edificios existentes destinados a vivienda unifamiliar incluidos en el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3. Por lo tanto, aunque no ha sido objeto directo de la consulta, resulta necesario su análisis y clarificación. Efectivamente, el citado apartado establece que: “Se admiten ampliaciones hasta una superficie edificada equivalente a siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de parcela edificable y en todo caso hasta un veinticinco por ciento (25%) más de la superficie edificada total de la construcción existente objeto de ampliación” Se observa que el precepto limita la posible ampliación a realizar utilizando dos conceptos diferentes para el cálculo de la edificabilidad admitida: el primero referido a la superficie de la parcela y el segundo a la superficie de la edificación existente. Lo que no queda claro con la redacción del precepto normativo es como operan las dos edificabilidades obtenidas. Podría pensarse, tal como aparentemente hace el Distrito consultante, que se admiten ampliaciones hasta los 7 m<sup>2</sup> por cada 10 m<sup>2</sup> de parcela, sin exceder, en ningún caso, del 25% de la superficie de la edificación existente, de esta forma ambas edificabilidades operarían definiendo dos límites que deberían respetarse simultáneamente. Pero también cabría entender que las dos edificabilidades señalan techos independientes que se aplicarían alternativamente en función del tamaño de la edificación existente, así ésta se ampliaría hasta los 7 m<sup>2</sup> por cada 10 m<sup>2</sup> de parcela salvo que el límite de ampliación del 25% de su superficie fuera superior, en cuyo caso éste sería el aplicable.

De las dos posibles interpretaciones apuntadas, la que se infiere directamente de la literalidad del texto normativo es la segunda, puesto que la expresión: “...y en todo caso hasta un veinticinco por ciento (25%) más...” solo puede indicar que esta ampliación porcentual es siempre posible, con independencia de que se haya alcanzado o no el límite marcado por el coeficiente de edificabilidad. Además, esta opción permite que, como sucede en el caso en estudio, viviendas unifamiliares de pequeño tamaño puedan ampliarse hasta alcanzar la edificabilidad de 7 m<sup>2</sup> por cada 10 m<sup>2</sup> de parcela, sin que sus posibilidades de ampliación queden restringidas por sus reducidas dimensiones.

No obstante, la utilización del tamaño de la edificación existente como parámetro referencial para dimensionar su posible ampliación presenta la dificultad de definir con precisión esa referencia. En este sentido, de acuerdo con la definición contenida en el artículo 6.6.18 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., exclusivamente se podrán tener en cuenta para el cálculo de la ampliación porcentual permitida la superficie de los volúmenes edificados con licencia otorgada de acuerdo con planeamientos anteriores al actual Plan General, lo cual deberá acreditarse en la correspondiente solicitud de licencia, excluyendo la de aquellos construidos con licencia concedida al amparo de la regulación vigente.

La segunda cuestión planteada por el Distrito versa sobre la admisibilidad del garaje aparcamiento subterráneo. Sobre este tema, hay que tener en cuenta que el artículo 8.3.8 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. autoriza de forma expresa la ampliación de edificios existentes destinados a vivienda unifamiliar, por ello, aunque su regulación se centre en las condiciones de los nuevos cuerpos de edificación admitidos sobre rasante, deben entenderse implícitamente admitidas las ampliaciones en plantas inferiores a la baja destinadas a dotaciones al servicio de los edificios que no consuman edificabilidad, más aún cuando su objetivo sea incorporar dotaciones, actualmente obligatorias, de las cuales carezcan las edificaciones existentes. Por tanto, no se aprecia inconveniente alguno para la incorporación del garaje aparcamiento pretendido, siempre que su número de plazas de aparcamiento se ajuste a las estrictamente obligatorias, puesto que, al situarse con su forjado de techo por encima de 1,50 m respecto de la calle posterior por la que se realiza el acceso, conforme con lo establecido en el apartado 3 del artículo 6.6.15 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., la planta en la que se aloja tendría la consideración de planta sobre rasante respecto de esa calle, con lo que el criterio de exclusión del cómputo de edificabilidad correspondería al previsto en el apartado b.ii del artículo 6.5.3 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.

## CONCLUSIÓN:

A la vista de lo hasta aquí expuesto, en relación con las obras de ampliación pretendidas en la vivienda unifamiliar existente situada en la c/ General Marvá nº 66, dentro del ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3, se considera que deben aplicarse los criterios siguientes:

1 – La escalera exterior abierta prevista para acceso a la azotea, puesto que es de un solo tramo que sirve a un elemento no computable y que no genera volumen construido ni incrementa la volumetría aparente del edificio, deberá ser excluida del cómputo de edificabilidad, quedando sujeta al cumplimiento del resto de las condiciones normativas establecidas en el artículo 8.3.8 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.

2 –Las ampliaciones de edificaciones existentes destinadas a vivienda unifamiliar incluidas en el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3, reguladas en el artículo 8.3.8 de las NN.UU. del P.G.O.U.M., podrán realizarse hasta completar una edificabilidad de 7 metros cuadrados por cada 10 metros cuadrados de parcela edificable o bien hasta un 25% más de su superficie edificada, si este límite es superior.

Para el cálculo de la ampliación porcentual permitida se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie de los volúmenes edificados con licencia otorgada de acuerdo con planeamientos anteriores al actual Plan General, lo cual deberá acreditarse en la correspondiente solicitud de licencia, excluyendo la de aquellos construidos con licencia concedida al amparo de la regulación vigente.

3 – Es admisible la incorporación en la parcela de un garaje aparcamiento situado en una planta inferior a la baja con acceso desde la c/ Doctor Carmena Ruiz, siempre que se ajuste su tamaño al número estricto de plazas de aparcamiento de dotación obligatoria y en las condiciones que para la exclusión del cómputo de edificabilidad se contemplan en el apartado b.ii del artículo 6.5.3 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.

Madrid, 23 de noviembre de 2010