

Ref: c.u. 68/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Unidad Técnica de Licencias 1 del Departamento de Edificios y Colonias Protegidas en relación con la adecuación del anteproyecto del edificio a ejecutar en el solar situado en la c/ Acuario nº 22 con el artículo 7.3.8 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M.

Con fecha 11 noviembre 2010, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente, efectuada por la Unidad Técnica Licencias 1 del Departamento de Edificios y Colonias Protegidas de la Subdirección General de Edificación, en la que se plantea la adecuación al artículo 7.3.8 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. del anteproyecto del edificio a ejecutar en el solar de la c/ Acuario nº 22, incluido en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado API 21.10 “Casco de Barajas”.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. API 21.10 “Casco de Barajas”
- Plan Especial PT 18.14 “Casco de Barajas” del Plan General de 1985.

Consultas:

- Consulta urbanística nº 16/2010 de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTL.

CONSIDERACIONES:

La Unidad Técnica de Licencias 1 del Departamento de Edificios y Colonias Protegidas de la Subdirección General de Edificación interesa el criterio de esta Secretaría Permanente al respecto de la consulta urbanista que tramita en expediente nº 711/2010/16562, en la cual se plantea la adecuación al artículo 7.3.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M.) de la solución dada a la viviendas de planta baja en el anteproyecto que la acompaña, para la futura edificación del solar con frentes a las calles Acuario nº 22 y 24 y Orión nº 27 y 27D, incluido en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado API 21.10 “Casco de Barajas”, que ha incorporado al vigente Plan General la determinación del Plan Especial PT 18.14 del Plan General de 1985.

El anteproyecto incorporado recoge dos cuerpos de edificación con frentes a cada una de calles que delimitan la parcela, desarrollados en tres plantas sobre rasante, baja con entreplanta, primera y bajo cubierta. Además se disponen dos plantas bajo rasante destinadas a garaje aparcamiento que ocupan la totalidad de la parcela. El suelo de las planta bajas, al igual que la rasante del espacio libre de parcela, está situado a 1,50 m por debajo del nivel de las aceras de las calles Acuario y Orión, por lo que las viviendas de estas plantas, dispuestas en dúplex con las entreplantas, tienen su zona inferior con el suelo por debajo del terreno en contacto con la edificación. Por ello, resulta dudosa, tal como indica la Unidad Técnica consultante, la adecuación de la solución propuesta a las determinaciones del apartado 3 del artículo 7.3.8 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., que impiden que las viviendas de nueva construcción tengan pieza habitable alguna en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.

Las dudas surgidas sobre la interpretación y aplicación del precepto citado fueron abordadas por esta Secretaría Permanente en la Consulta Urbanística nº 16/2010, en la que se expresó el criterio de que para garantizar las adecuadas condiciones de habitabilidad y salubridad, la totalidad de la vivienda, y no solo sus piezas habitables, debía situarse por encima del terreno en contacto con ella. Ahora bien, en el caso planteado no existe contacto directo entre el terreno y las viviendas, puesto que entre ellos se dispone el distribuidor de acceso. Por otro lado, las viviendas vierten al espacio libre de parcela cuya rasante se sitúa al mismo nivel que el suelo de éstas y dispone de dimensiones superiores a las mínimas exigidas en el apartado 1.b.iii del artículo 7.3.3 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. para considerar las viviendas a él vertidas como exteriores. En la situación descrita, se considera que se respetan las prescripciones del apartado 3 del artículo 7.3.8 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. y, consiguientemente, quedan garantizadas las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad de las viviendas de las plantas bajas recogidas en el anteproyecto propuesto.

No obstante, debe matizarse que el estudio realizado se ha limitado a la cuestión planteada en la consulta, sin entrar a valorar otros aspectos normativos de aplicación que pudieran alterar la disposición y situación de las plantas bajas contempladas en el anteproyecto propuesto, contenidos en las propias Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. o en la normativa de accesibilidad vigente, cuyo análisis y ponderación corresponden a la Unidad Técnica consultante.

CONCLUSIÓN:

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que:

En la situación contemplada en el anteproyecto que acompaña la consulta urbanística de expediente nº 711/2010/16562, las viviendas de las plantas bajas respetan las prescripciones del apartado 3 del artículo 7.3.8 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. y, consiguientemente, tienen garantizadas las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, siempre que la solución propuesta no se vea alterada por su adaptación a otros aspectos normativos de aplicación contenidos en las propias Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. o en la normativa de accesibilidad vigente.

Madrid 7 de diciembre de 2010