

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

27**ARROYOMOLINOS**

URBANISMO

Por parte de la señora alcaldesa-presidenta del Ayuntamiento de Arroyomolinos se ha dictado Resolución número 2554/2019, de 2 de agosto de 2019, por la cual se aprueba el “Criterio interpretativo sobre Regulación Normativa de la Clave de Ordenanza 3B. Edificación Mixta”, se procede a publicar íntegramente en base a lo establecido en el artículo 7.a) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, en relación con lo estipulado en los artículos 3.1.c) y 6.1 párrafo 2.º de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y dice como sigue:

“Visto el informe suscrito por el asesor jurídico y por el jefe de los Servicios Técnicos, de fecha 15 de julio de 2019, relativo a “Criterio Interpretativo sobre Regulación Normativa de la Clave de Ordenanza 3B. Edificación Mixta”, en el cual se pone de manifiesto lo siguiente:

ANTECEDENTES

Tanto el articulado general de las Normas Subsidiarias, como los correspondientes de los diferentes Planes Parciales, en lo referente a la Clave de Ordenanza 3B, correspondiente a Edificación Mixta, tiene una descripción muy somera, y regula muy pocos parámetros y además, algunos de ellos presentan cierta incongruencia en su enunciado.

Teniendo en cuenta además la particularidad de esta Ordenanza, en la que se permite tanto la edificación en vivienda multifamiliar coexistiendo con vivienda unifamiliar adosada o en hilera, al no haber apenas parámetros a aplicar se plantean ciertas dificultades de criterio a la hora de analizar los proyectos que se presentan.

Existen diferentes parámetros entre la Ordenanza de Unifamiliar y la de Edificación Mixta que suponen diferencias, y que deben compatibilizarse.

El artículo 6.37 de las Normas Subsidiarias, en la Clave 3. De Edificación Unifamiliar, al definirla lo hace de la siguiente manera: “Tipología de edificación unifamiliar adosada o pareada sobre parcela de tamaño medio correspondiente a los nuevos desarrollos previstos sobre parcelas de suelo vacante. Admitiéndose ordenaciones de edificación agrupada con espacio comunal proindiviso destinado a jardines, piscinas, etc.”. Y se establecen tres grados:

- Grado 1.ª y 1. Unifamiliar Intensivo: para promociones en hilera o pareadas.
- Grado 2.º. Unifamiliar Semi-intensiva: para promociones pareadas exentas o en hilera.
- Grado 3.º. Unifamiliar Extensivo: para promociones exentas o pareadas.

En la Clave de Ordenanza 3B. Edificación Mixta, se permite tanto los conjuntos de vivienda unifamiliar adosada o en hilera, (lo que podría asimilarse a los Grados 1 y 2 de la Clave 3), como la edificación en minibloque destinada a vivienda multifamiliar.

Sin embargo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 6.51 de las NN.SS. la parcela mínima edificable se fija para la Clave 3B en 1.500 m². En tanto que en la Clave 3 se fija una parcela mínima de 200 m² para el grado 1.ª, 250 m² para el grado 1.º y de 350 m² para el grado 2.º. Permittedose la ordenación de edificación agrupada con espacio comunal proindiviso destinado a jardines, en cuyo caso la parcela se puede reducir incluso a 180 m².

También en lo relativo al frente mínimo de parcela, para la Mixta se fija en 30 metros, lo que no tendría sentido para la Unifamiliar.

Todo esto supone que, para desarrollar grupos de vivienda unifamiliar, no caben segregaciones de parcelas como las permitidas en la Clave 3, sino que debe hacerse mediante la figura de complejos inmobiliarios, como divisiones horizontales tumbadas y con vinculaciones Ob-Rem. Salvo que se puedan plantear las edificabilidades respetando los 1.500 m².

También hay discrepancias en algunos otros parámetros que es necesario compaginar para tener un criterio claro de aplicación.

En lo que respecta al coeficiente de edificabilidad por parcela, no se plantean grandes problemas, aunque también se plantean discrepancias, ya que en la Clave 3B se establece una superficie máxima construible de 1,0 m²/m² sobre parcela neta, que es muy superior a

la de cualquiera de los grados de la Clave 3, que establece las siguientes superficies máximas construibles (artículo 6.45 de las NN.SS.):

- Grado 1.^a. Unifamiliar intensiva: 0,65 m²/m².
- Grado 1.^o. Unifamiliar intensiva: 0,60 m²/m².
- Grado 2.^o. Unifamiliar semi intensivo: 0,50 m²/m².

Respecto a la altura máxima, en Clave 3B, esta se fija en 3 plantas (Bajo+2), con una altura máxima de 9 metros (artículo 6.58).

El contenido de este precepto también se diferencia con lo establecido en el artículo 6.46 de las NN.SS., para la Edificación Unifamiliar de la Clave 3, que señala que la altura máxima de la edificación será de 7,20 metros hasta la arista de la coronación medidos desde el punto medio de la fachada, siendo por lo tanto la altura de la edificación de Bajo+1.

En esta clave de ordenanza, se admite a su vez un espacio habitable bajo cubierta, que no computa al estar vinculado al uso de vivienda del resto de las plantas. Y también se permite una edificación complementaria de una planta (Baja) con un máximo de altura de 3 metros, y con la tolerancia de ocupación máxima, en cada uno de los grados, que se indica a continuación. Cuestiones estas que carecen de regulación en la edificación mixta.

La ocupación máxima de parcela, para la edificación mixta, en el artículo 6.56, se establece en el 50 por 100 de la parcela neta. De nuevo hay discrepancias, ya que en la Ordenanza de edificación unifamiliar será:

- Grado 1.^a: Para la edificación principal el 50 por 100 y para la edificación complementaria, en parcela individual, el 5,0 por 100, y en parcela comunal, el 10,0 por 100.
- Grado 1.^o: La edificación principal el 40 por 100 y para la edificación complementaria, en parcela individual, el 2,5 por 100, y en parcela comunal, el 10 por 100.
- Grado 2.^o: La edificación principal el 35 por 100 y para la edificación complementaria, en parcela individual, el 1,5 por 100, y en parcela comunal, el 10 por 100.

En este caso, además, la superficie de garaje hasta 25 m² no computa a los efectos de ocupación.

Se observa, por tanto, que no coinciden por ahora prácticamente ninguno de los parámetros urbanísticos, de parcela mínima, altura máxima, edificabilidad, ocupación y número máximo de plantas. Sin embargo, estos parámetros pueden ser compatibles, teniendo en cuenta las distintas tipologías que la ordenanza permite, y considerando asimismo que los que regulan la Clave 3, en general son más restrictivos que los de la Clave 3B, y caben por tanto dentro de esta.

IDONEIDAD Y OBJETIVOS DE LA REGULACIÓN

Es preciso por tanto el fijar esos criterios para evitar que pueda haber discrepancias en las maneras de interpretar una norma al analizar un proyecto que se presente para su licencia. Al mismo tiempo, la publicación del criterio, también permite al posible interesado en construir en una de estas parcelas, tener seguridad en cómo debe aplicar los parámetros urbanísticos correspondientes.

Por todo ello, es oportuno el regular los parámetros, sobre todo en el caso de querer construir vivienda unifamiliar, ya que el caso de la multifamiliar sí que quedaría más regulado.

En efecto, el hecho mismo de que la Ordenanza se denomine 3B, parece dar a entender que se ha concebido como una especie de anexo de la Ordenanza 3, que corresponde a edificación unifamiliar, y por tanto, al no aportar nuevas determinaciones para esta tipología dentro de esta Ordenanza 3B, sugiere que la intención del redactor de la Norma es la de regular en ésta las condiciones excepcionales de la edificación en bloque, que puede coexistir con la primera, y que cuando se adopte la opción de desarrollar vivienda unifamiliar dentro de la 3B, pudieran serle de aplicación, en todo o en parte, los parámetros y condiciones de la Ordenanza 3.

Para abordar esta problemática, podemos hacerlo con dos enfoques y mecanismos diferentes:

- A. Planteando una Modificación del Planeamiento.
- B. Aplicando los criterios interpretativos que vienen establecidos en los NN.SS.

Cualquier acto de innovación, vendrá a suponer modificación y cualquier acto de interpretación deberá de tener sustento en las Normas Urbanísticas previamente aprobadas por la Administración. En este caso, el alcance y características de las puntualizaciones necesarias, parecen indicar que es suficiente con aplicar Criterios Interpretativos, sin necesidad de abordar una Modificación de Planeamiento.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 1.05 de las NN.SS. los criterios interpretativos se realizarán de la siguiente forma en lo que aquí respecta.

“En general será de aplicación siempre el criterio que favorezca y defienda mejor el interés colectivo con base a criterios que partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en el que se ha de aplicar”.

Se señala igualmente que, “En los supuestos de interpretaciones de las determinaciones de las Normas Subsidiarias que en ningún caso serán susceptibles de ser consideradas como modificaciones de las mismas, será necesario para su resolución el acuerdo del órgano municipal competente previo informe técnico no vinculante que analice las singularidades de cada caso”.

Con esta misma idea de base es con la que procedemos a redactar este criterio interpretativo de la Norma.

REGULACIÓN PROPUESTA

En primer lugar, hay que constatar que las condiciones primarias a cumplir para el conjunto de las edificaciones que configuren la manzana será las que ya define la Clave 3B, esto es:

Las condiciones de parcela, serán las de parcela mínima edificable de 1.500 m², y frente mínimo de parcela será de 30 metros, y por tanto, en el caso de parcelas unifamiliares, no se podrán segregar en parcelas individuales menores de estas mínimas, sino que tendrá que hacerse en régimen de división horizontal o similar.

También de las condiciones de volumen, las de ocupación máxima de parcela del 50 por 100, lo será para el conjunto de las edificaciones que se desarrollen, aunque coexistan las dos tipologías, y no para cada una de ellas por separado, y de igual manera para la superficie máxima construible de 1 m²/m².

Si parece haber un error en el articulado referente a los retranqueos, ya que se fijan en H/2, con un mínimo de 6 metros. Teniendo en cuenta que la altura máxima está fijada en 9 metros, el H/2 máximo sería de 4,50 metros, y no de 6,00 metros. Por otro lado, en alguno de los Planes Parciales, fija el mínimo en 3 metros, mientras que, en algunos otros, permiten incluso el adosamiento a linderos.

Ante estas discrepancias, se adopta para todos los casos, el Criterio de que el Retranqueo sea de H/2, sin tener en cuenta los 6 metros mínimos que marca la Norma, al considerarse que es un error. Cada Plan Parcial, posteriormente, tendrá sus particularidades, y que serán de aplicación concreta. Esto tendrá validez para las edificaciones multifamiliares, y para las unifamiliares en lo que respecta a las viviendas de borde y su retranqueo con los linderos de la parcela. Para el resto de retranqueos, en el interior de la promoción, optaremos por aplicar los parámetros de la Clave 3.

En el caso de la altura, también los 9 metros máximos y las tres plantas serán de aplicación para la edificación multifamiliar, pero en este caso también para la unifamiliar, si así se considera, aunque en la Clave 3 esta limitación se fije en 2 plantas y 7,20 metros.

Como hemos indicado hasta ahora, la edificación unifamiliar, con todas sus particularidades, no queda regulada suficientemente en esta Ordenanza, ya que los parámetros son muy sucintos, como acabamos de analizar, y la experiencia, (ya que gran parte de las edificaciones del municipio son de esta tipología) nos indica que es preciso tener en cuenta muchos más factores.

Por ello se considera que, a falta de esos factores, parece lo más adecuado aplicar los parámetros de la Ordenanza 3, en todos aquellos aspectos que no contravengan los que ya hemos enunciado de la Ordenanza 3B, y de manera que se complementen. De esta manera además, las posibles edificaciones unifamiliares, seguirán un mismo criterio y estética a las del resto del municipio en parcelas con Ordenanza unifamiliar directa.

Las tipologías admisibles serán las de edificación adosadas o en hilera, permitiéndose en este caso promociones con viviendas con algún adosamiento y por tanto, pareadas, pero no permitiéndose vivienda aislada, ya que la Clave 3B no contempla esta tipología.

Aunque como se ha indicado, no se permiten parcelaciones con segregaciones en parcelas inferiores a los 1.500 m², si se distribuyen viviendas de carácter unifamiliar con parcelas con carácter privativo, distribuidas en división horizontal, o similar, la parcela mínima deberá cumplir con lo que la Ordenanza 3 fije en ese sentido, de igual manera en lo relativo a frente mínimo y longitud máxima de edificación. El frente mínimo de parcela será de 6 metros para parcelas en hilera y de 8 metros para las pareadas.

Con las condiciones que permite la Clave 3B, la altura máxima en este caso, como ya hemos indicado, podrá ser de tres plantas y 9 metros. De igual manera los retranqueos, serán de aplicación en las parcelas de borde con la parcela principal los que indica la Ordenanza 3B, que lo fija en H/2. Para el resto de parcelas al interior, serán los de la Ordenanza 3, esto es, de 3 metros al frente y 2 metros a linderos.

Como quiera que en lo referente a edificabilidades prevalece el contenido de la Clave 3B, que es la que se está regulando en este Criterio, y para evitar que un exceso de la misma que no se haya agotado inicialmente en la construcción inicial, provoque conflictos posteriores, en la solicitud de la licencia, y cuando se combinen ambas tipologías, en el contenido del proyecto deberá haber, tanto en la documentación escrita como en plano, una relación de la edificabilidad asignada a cada una de las parcelas que conformen el conjunto, definiendo la que le corresponde en proyecto y la que se le asigna como sobrante hasta agotar la edificabilidad, de manera que ante una posible ampliación posterior, quede claro el límite.

Esta asignación deberá tener en cuenta el resto de parámetros de ocupación, retranqueos, etc. de la Clave 3 y que le serán de aplicación a la parcela privativa concreta, de manera que esa ampliación sea posible y no entre en conflicto con ese resto de condiciones.

Se permitirán los adosamientos a linderos para los garajes, en las mismas condiciones que en la Clave 3, pero en este caso tanto uno como otro si computarán tanto a efectos de ocupación como de edificabilidad, ya que en este caso esta es elevada y no se considera necesario permitir mayor edificabilidad. Estas condiciones de adosamiento, se fijan para aquellas edificaciones que den fachada a calle. Cuando se creen conjuntos con calles de acceso interiores, en éstas, las condiciones de retranqueo serán libres, con la condición de separación mínima de 8 metros entre las edificaciones principales.

En esta condición de garaje-cochera, o edificación complementaria, caben asimismo elementos tales como porches o similares.

En general, cualquier otra condición para el caso de las unifamiliares, que no se haya regulado en estos criterios, se regulará por tanto por el contenido de la Ordenanza 3.

Por todo lo anteriormente expuesto, y según lo establecido en el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, y según nombramiento realizado por Sesión Plenaria con carácter extraordinario de fecha 15 de junio de 2019, y en desarrollo del mismo, vengo en decretar:

Único.—Aprobación del criterio interpretativo sobre Regulación Normativa de la Clave de Ordenanza 3B. Edificación Mixta suscrito en esta Resolución”.

En Arroyomolinos, a 27 de noviembre de 2019.—La alcaldesa-presidenta, Ana Millán Arroyo.

(03/40.089/19)

