

PREGUNTAS DE INTERÉS RELATIVAS A LOS PRECEPTOS INCORPORADOS POR LA MPG DE LAS NNUU

1. Régimen de usos y obras en edificios en fuera de ordenación relativa. Capítulo 2.3

- a) ¿Se admiten las obras de ampliación en edificios en fuera de ordenación relativa por exceso de edificabilidad?

En los edificios en situación de fuera de ordenación relativa por exceso de edificabilidad solo son admisibles ampliaciones mediante elementos excluidos del cómputo de edificabilidad por el artículo 6.5.3 de las NNUU.

- b) En una obra de reestructuración parcial en un edificio en fuera de ordenación relativa con exceso de edificabilidad: ¿Cuáles son las condiciones de edificabilidad que habría que aplicar y cómo se aplicarían? ¿supondría tener que demoler el exceso de edificabilidad?

En el caso de reestructuración parcial, tal y como recoge el artículo 1.4.8.3.b.iii de las NNUU, las losas o forjados que se demuelan en la intervención no podrán reconstruirse mientras se siga superando la edificabilidad, salvo que se destinen a dependencias excluidas del cómputo de edificabilidad. Es decir, en tanto se mantenga el exceso de edificabilidad, la demolición de losas o forjados irá siempre acompañada de la correspondiente reducción de la superficie edificada.

En las intervenciones en las que no se demuelan losas o forjados las condiciones de edificabilidad no intervendrán, y tampoco lo harán cuando la demolición y reconstrucción de losas o forjados no alcance el 5% de la superficie total construida del edificio, supuesto contemplado en la norma como de reestructuración puntual.

El cómputo de edificabilidad, como cualidad de la parcela, será del conjunto del edificio, con independencia de la localización concreta de la intervención.

2. Estudios de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU). Capítulo 5.2

- a) ¿Se habilitará un trámite específico para la presentación del ERIU? ¿Se puede presentar simultáneamente junto con la solicitud de licencia?

Las NNUU no prevén un procedimiento específico para la tramitación de los ERIU. Se considera suficiente lo regulado al respecto en el artículo 5.2.3.1 de las NNUU, según el cual:

- En las intervenciones sujetas a declaración responsable, el ERIU se resolverá previamente a su presentación mediante una consulta urbanística especial.
- En las intervenciones sujetas a licencia, el ERIU podrá resolverse previamente mediante una consulta urbanística especial o, con solicitud conjunta, simultáneamente con la licencia.

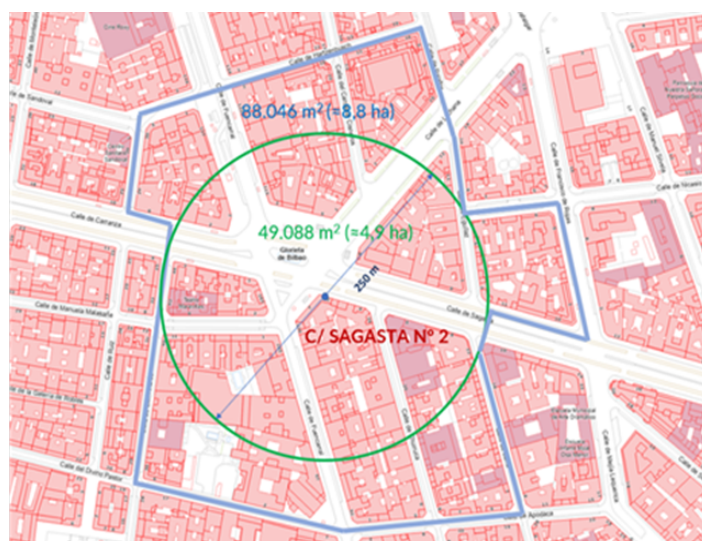


b) ¿Cómo se establece el ámbito del ERIU?

El artículo 5.2.3.6 de las NNUU establece que el ámbito de análisis del ERIU se definirá por un círculo de diámetro 250 m. con centro en la parcela en la que se pretenda la implantación, considerando todas las manzanas interiores al círculo, así como las completas secantes a su perímetro, excluyendo las parcelas dotacionales calificadas.

En otras palabras, el ámbito de análisis del ERIU abarcaría todas las manzanas interiores al círculo y todas aquellas a las que el círculo se superponga parcialmente, excluyendo las parcelas dotacionales calificadas.

Como ejemplo de aplicación, se acompaña el esquema gráfico que figura en la ficha de la Propuesta nº4 de la memoria de la MPG.



3. Exclusión cómputo de edificabilidad

Capítulo 6.5

a) ¿El vestíbulo de independencia de la segunda escalera exigida por el DB SI, se descuenta de la edificabilidad?

El vestíbulo de independencia forma parte ineludible de la escalera especialmente protegida (Anejo de Terminología del DB SI del CTE), por ello, cuando la normativa de seguridad en caso de incendio exija más de una escalera especialmente protegida, conforme con lo previsto en el artículo 6.5.3.v de las NNUU, se excluirá del cómputo de edificabilidad la superficie ocupada por los recintos de las escaleras adicionales junto con la de sus vestíbulos de independencia.



4. Edificabilidad remanente en edificios existentes

Capítulo 6.5

- a) ¿Cómo afecta la MPG a los edificios ya construidos que han agotado la edificabilidad según la anterior normativa? ¿dispondrían de más edificabilidad al excluir las superficies que ahora no computan, que podrían utilizar, por ejemplo, para cerrar zonas diáfanas de plantas baja con elementos que computen edificabilidad?

El artículo 6.5.2 de las NNUU establece que las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y reestructuración, y para el resto de las obras en los edificios que alteren la superficie edificada.

Por ello, en cualquier intervención sobre una edificación existente que pudiera incrementar su superficie edificada, para calcular su superficie edificada y conocer si dispone de remanente de edificabilidad suficiente para viabilizar la actuación, se aplicarían las exclusiones establecidas en el artículo 6.5.3 de las NNUU sobre la totalidad del edificio.

5. Pérgolas en terrazas de ático

Capítulo 6.6

- a) ¿Se pueden colocar paneles fotovoltaicos sobre una pérgola instalada en la terraza de un ático?

No es admisible situar captadores solares sobre las pérgolas de los áticos. En el artículo 6.6.15.9 de las NNUU se recoge expresamente que las pérgolas que pueden emplazarse en las azoteas de los áticos carecerán de cualquier cubrición y que solo se podrán disponer sobre ellas toldos textiles y plantas trepadoras. El artículo 6.6.11.4.b de las NNUU contempla los paneles solares como elementos permitidos por encima de la altura máxima, pero solo admite que cuenten con estructura de soporte cuando así se requiera por razones tecnológicas, lo que descarta su utilización como elementos de cubrición o sombra en azoteas.

6. Salientes y vuelos

Capítulo 6.6

- a) ¿Se puede unir una terraza entrante con un balcón o balconada?

Las terrazas entrantes son elementos distintos e independientes de los balcones y balconadas, cuya combinación no está prevista en las NNUU.

Los balcones y balconadas (artículo 6.6.19.1.a y b de las NNUU) son vuelos abiertos que arrancan desde el pavimento de las piezas a las que sirven, por lo que no lo pueden hacer desde una terraza entrante (artículo 6.6.20 de las NNUU), que no reúne las características propias de una pieza (artículo 6.7.4.1 de las NNUU).

Debe tenerse en cuenta que el espacio resultante de la unión de terrazas entrantes con balcones o balconadas podría ser objeto de cierre con facilidad, lo que sería contrario a la voluntad de la MPG expresada en la ficha de la propuesta n.º 5 de su Memoria, en la que, junto con las medidas adoptadas para fomentar la incorporación en la edificación de vuelos abiertos que mejoran el confort y habitabilidad de las viviendas, se consideran las cautelas necesarias para desincentivar o imposibilitar su posterior cerramiento.



7. Patio de planta no rectangular

Capítulo 6.7

- a) Las distancias mínimas que deben respetar las luces rectas de los huecos de los patios de planta no rectangular, ¿son las de la columna de “anchura” o las de la columna de “mínimo” del cuadro del artículo 6.7.15.2.b de las NNUU?

El artículo 6.7.15.2.d de las NNUU para el dimensionado de los patios de parcela de planta no rectangular contempla que:

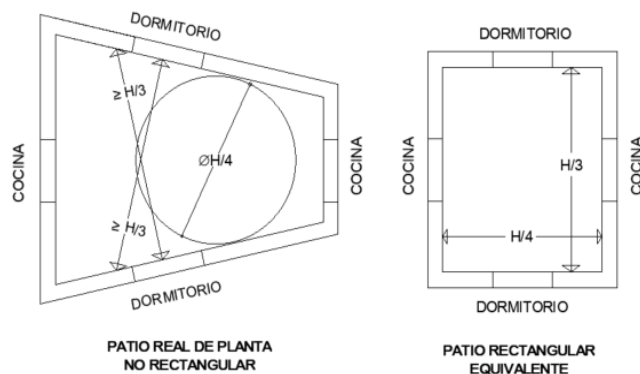
“...su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos del patio rectangular equivalente y, simultáneamente, que las luces rectas de los huecos respeten las distancias mínimas establecidas en el cuadro en función de las piezas a las que pertenezcan...”

Las distancias mínimas a las que se refiere el artículo son las que recoge el cuadro del artículo 6.7.15.2.b de las NNUU, en la columna de anchura, que se establecen en función de las piezas vertidas al patio, ya que el mínimo absoluto de 3 m lo es en todo caso y no está en función de las piezas.

- b) ¿Qué es el patio rectangular equivalente utilizado como referencia para el dimensionado de los patios de planta no rectangular?

Se aclara que “patio rectangular equivalente” sería aquel de planta rectangular con las mismas condiciones de altura y piezas a él vertidas que el patio de planta no rectangular para cuyo dimensionamiento se utiliza.

Se acompaña un ejemplo.



8. Torres de ascensor en patios

Capítulo 6.7

- a) ¿Son aplicables las condiciones del artículo 6.7.18.3 de las NNUU a las torres de ascensor situadas en patios de manzana o en espacios libres de parcela?

El artículo 6.7.18.3 de las NNUU admite la implantación de torres de ascensor en patios de edificios existentes que carezcan de esa dotación cuando sea la única solución técnicamente viable. Para ello exime del cumplimiento de las condiciones sobre dimensiones de patios y luces rectas del artículo 6.7.15 de las NNUU, pero imponiendo una serie de condiciones para garantizar la funcionalidad del patio y minimizar la afección de la incorporación de la torre de ascensor.

Aunque el precepto no lo cita expresamente, la referencia a las condiciones del artículo 6.7.15 de las NNUU, que trata sobre la dimensión de los patios de parcela cerrados, lleva a pensar en su aplicación en esta clase de patio y no en los patios de manzana, de mayores dimensiones y en los que la incorporación de torres de ascensor no suele comprometer su función de proporcionar ventilación e iluminación a los locales y viviendas a los que sirve.

Si atendemos, por una parte, a la definición de patio de manzana del artículo 6.7.12.2.b de las NNUU, como aquel que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre, y por otra, a las importantes dimensiones que se le exigen en el artículo 6.7.20 de las NNUU y en su anexo gráfico (entre una y una vez y media la altura de la edificación), parece más adecuado aplicar a esta clase de patios lo previsto en el artículo 6.10.20.2.h de las NNUU, sobre la incorporación de torres de ascensor en espacios libres privados.

Se recuerda, para evitar errores conceptuales, que en la aplicación normativa debe diferenciarse claramente entre patio y espacio o superficie libre de parcela, ambos espacios carentes de edificación, pero con condiciones normativas diferenciadas.

Solamente son patios los espacios privados no edificados que se ajustan a las definiciones del artículo 6.7.12 de las NNUU, el resto de los espacios no edificados, originados por las condiciones de posición y ocupación de la edificación en la parcela, son espacios o superficies libres de parcela según la definición del artículo 6.4.6 de las NNUU.

9. Factor verde

Capítulo 6.10

- a) ¿Puede eximirse el cumplimiento del factor verde si no hay suficiente espacio libre de parcela?

La regulación sobre el factor verde contenida en el artículo 6.10.21 de las NNUU no prevé, salvo en las intervenciones en edificios con algún régimen de protección patrimonial, reducción o exención alguna de su cumplimiento, puesto que su finalidad es que todas las edificaciones contribuyan a la sostenibilidad ambiental, para lo que pueden utilizarse diversas infraestructuras verdes (fachadas y cubiertas verdes, sombra



vegetal y ajardinamiento en rasante), por lo que puede alcanzarse el factor verde objetivo incluso en casos de espacios libre de parcela reducidos o inexistentes

- b) ¿Es de aplicación el Factor Verde del artículo 6.10.20 de las NNUU en un APE en el que se exige un porcentaje de ajardinamiento del espacio libre?

La modificación del artículo 6.10.20.1 de las NNUU ha suprimido la obligatoriedad del ajardinamiento del 50% de la superficie del espacio libre de parcela, sustituyéndola por el ajardinamiento y/o arbolado de la superficie necesaria para la obtención de factor verde objetivo.

Sin embargo, la obligatoriedad del ajardinamiento de un porcentaje mínimo del espacio libre de parcela se mantiene en las normativas particulares de diversos ámbitos de planeamiento, que no se han visto afectadas por la MPG de las NNUU.

En esos ámbitos, puesto que no son incompatibles, se dará cumplimiento a ambas normativas simultáneamente, a la particular del ámbito de planeamiento y a la general de las NNUU.

Frecuentemente, el ajardinamiento del porcentaje mínimo del espacio libre de parcela será suficiente para alcanzar el factor verde objetivo; no obstante, en los casos en los que así no suceda, deberá recurrirse a otras infraestructuras verdes para cumplir con el factor verde, dando preferencia a la sombra vegetal mediante arbolado.

10. Programa de vivienda

Capítulo 7.3

- a) ¿Cuál es la superficie mínima de una vivienda cuando se compone de una estancia única comedor-cocina-dormitorio?

Una pieza única con función de estancia-comedor, cocina y dormitorio no se contempla en el programa de vivienda mínima del artículo 7.3.4 de las NNUU. Lo que se admite, respetando la superficie útil mínima de 40 m², son viviendas diáfanas sin compartimentación, a excepción del baño, en las que un solo espacio podrá utilizarse como estancia-comedor, cocina y dormitorio. Excepto en ese supuesto, el dormitorio será siempre una pieza independiente de la estancia-comedor y de la cocina.

- b) ¿En una vivienda diáfana pueden existir particiones si el hueco es mayor de 2 m² como contemplaba el acuerdo n°99 de la CS del PG97?

En las viviendas diáfanas sin compartimentación admitidas en el artículo 7.3.4.1 de las NNUU, no pueden disponerse, aunque sea parcialmente, elementos constructivos delimitadores de espacios, puesto que iría en contra de su propia naturaleza.

El acuerdo n°99 de la CS ha quedado superado por la nueva regulación del uso residencial de la MPG.

- c) ¿En una vivienda en estancia única, puede existir separación física entre el comedor y la cocina si se trata de un muro de carga? ¿Y si la separación física no llega al techo?



El artículo 7.3.4.2.b de las NNUU posibilita la integración de la cocina en la estancia-comedor, uniendo ambas piezas sin que existan elementos delimitadores de suelo a techo y con una superficie mínima suma de la parcial de cada pieza.

La estancia-comedor-cocina como una sola pieza admite elementos que, como los mostradores, delimitan espacios dentro de su mismo volumen, pero no admitirá aquellos que llegasen a segregarla en volúmenes distintos.

En concreto, respecto de los elementos indicados se considera:

1. Muro de carga intermedio: solo sería admisible si el hueco del muro de carga es lo suficientemente grande como para considerar que no se segrega la estancia-comedor-cocina en volúmenes distintos, lo cual deberá valorarse caso por caso en función de la configuración de los espacios y del tamaño del hueco.

2. Tabique separado del techo entre 5 y 10 cm: con esta solución se segrega la estancia-comedor-cocina en dos volúmenes diferenciados, por lo que resulta inadmisibile.

- d) En una vivienda con dos baños, ambos con la composición mínima normativa, pero uno de ellos con superficie útil inferior a 3 m², ¿sería posible que el que tiene 3 m² sea el dormitorio, y que se acceda desde zona común al que tiene una superficie inferior?

El artículo 7.3.4.1 de las NNUU incluye al baño entre las piezas obligatorias del programa de vivienda mínima. Según el artículo 7.3.4.2.d de las NNUU, el baño estará compuesto, al menos, por bañera/ducha, lavabo e inodoro y contará con una superficie mínima de 3 m². Al baño no podrá accederse desde un dormitorio, pero, cuando se dispongan varios baños, uno de ellos tendrá acceso independiente y al resto podrá accederse desde los dormitorios. También podrán incorporarse adicionalmente locales para aseo con una composición y dimensiones menores que las del baño.

Por lo tanto, no existe inconveniente para que en una vivienda se disponga un baño con la composición y superficie exigida en el artículo 7.3.4.1 de las NNUU, y un local de aseo adicional con una superficie y/o composición menor. En este supuesto, es el baño, pieza para uso de todos los ocupantes de la vivienda, el que debe tener acceso independiente, pudiendo accederse al local de aseo adicional desde un dormitorio, pero no a la inversa como se plantea.

- e) El círculo de diámetro 1,60 que debe inscribirse en la cocina ¿puede invadir el espacio que ocupará el mobiliario de la cocina, muebles bajos, neveras, etc.? ¿tiene que ser tangente al paramento en el que se sitúa el hueco principal de ventilación e iluminación?

El artículo 7.3.4.2.a de las NNUU establece que la cocina tendrá una superficie útil mínima de 7 m² y que su forma permitirá inscribir un círculo de diámetro 1,60 m.

Sobre la condición de forma de la cocina, se indica:

1. El círculo de 1,60 m. será interior a los paramentos verticales que delimitan la cocina, sin considerar su amueblamiento.
2. Al contrario de lo que sucede con la estancia-comedor y con los dormitorios para los que la norma lo exige expresamente, en el caso de la cocina no es necesario



que el círculo inscrito sea tangente al paramento en el que sitúa el hueco principal de ventilación e iluminación.

- f) ¿Es aplicable el programa de vivienda mínima del artículo 7.3.4 de las NNUU en la obra de acondicionamiento de una vivienda en situación de fuera de ordenación relativa por tener una superficie útil inferior a 40m²?

El apartado 7.1.2.2 de las NNUU establece:

“Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes, salvo en las actuaciones que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Con igual criterio se aplicarán las condiciones establecidas por la Modificación de Plan General MPG 00.343 a los usos y actividades implantadas con título habilitante otorgado previamente a su entrada en vigor.”

Según está previsión normativa, no sería de aplicación el programa de vivienda mínima del vigente artículo 7.3.4 de las NNUU en una obra de acondicionamiento que afecte a una sola vivienda que, autorizada con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG, no disponga de la superficie útil mínima actual de 40 m².

11. Ventanas en cubierta en piezas habitables de viviendas

Capítulo 7.3

- a) ¿Las piezas habitables de una vivienda pueden disponer exclusivamente de huecos de ventana en cubierta tipo “Velux”?

El artículo 7.3.8.1 de las NNUU exige que todas las piezas habitables de las viviendas reúnan la condición de pieza exterior, para lo cual, según lo establecido en el artículo 6.7.5.1 de las NNUU, deberán disponer de, al menos, un hueco en una fachada vertida a la vía o espacio libre público o a un espacio libre privado o patio que reúnan las condiciones exigidas normativamente.

Según lo definido en el artículo 6.3.6 de las NNUU, las fachadas son las superficies que, junto con las cubiertas, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado. Luego las fachadas y cubiertas son elementos diferenciados, y siendo así, un hueco en una cubierta no respondería a lo exigido en el artículo 6.7.5.1 de las NNUU para otorgar el carácter de pieza habitable. Por lo tanto, debe descartarse que una ventana tipo “velux” en cubierta sea válida para las piezas habitables de una vivienda.

Si bien lo expuesto sería aplicable con carácter general, no lo sería en el caso de las plantas bajo cubierta definidas en el artículo 6.6.15.8 de las NNUU, ya que al estar éstas delimitadas por los elementos constructivos de la cubierta inclinada del edificio, la cubierta es la única superficie en la que podrían abrirse huecos de luz y ventilación.

En conclusión y según lo expuesto, solamente cuando las piezas habitables de una vivienda se dispongan en una planta bajo cubierta podrán disponer exclusivamente de huecos en la cubierta, en el resto de los supuestos, deberán contar, en la forma prevista en el artículo 6.7.5.1 de las NNUU, con huecos abiertos en una fachada.



12. Vivienda colectiva tipo 2

Capítulo 7.3

a) ¿Pueden situarse las zonas comunitarias bajo rasante?

Las zonas comunitarias de estancia y ocio (solo se pueden considerar aquellas que constituyen un volumen cerrado) cuya incorporación permite reducir la superficie de las viviendas colectivas tipo 2, pueden situarse en plantas inferiores a la baja (apartados 3, 4.b y 4.c del artículo 7.3.4. de las NNUU), si bien, al tratarse de piezas habitables adscritas al uso residencial, deberán contar con ventilación e iluminación naturales (artículo 6.7.8 de las NNUU).

b) Si un edificio ya tiene zonas comunitarias, ¿se pueden utilizar estas para en una transformación de local a vivienda pasar de vivienda tipo 1 a vivienda tipo 2 y reducir su superficie hasta 30 m²?

El tipo de vivienda colectiva, tipo 1 o tipo 2, afecta al edificio al completo desde su promoción y configuración, por lo que no es admisible que, en una transformación de local a vivienda, al amparo de la posible existencia en el edificio de zonas comunitarias de ocio y relación, se redujera la superficie mínima de la vivienda considerándola como tipo 2.

c) ¿Puede existir vivienda tipo 1 y vivienda tipo 2 de forma simultánea en el mismo edificio?

El tipo de vivienda colectiva, tipo 1 o tipo 2, afecta al edificio al completo desde su promoción y configuración; es decir, el edificio completo será de vivienda colectiva tipo 1 o de vivienda colectiva tipo 2, pero nunca podrá ser un híbrido con viviendas de los dos tipos.

Por ello, las zonas comunitarias que admite, sin computar edificabilidad, el artículo 7.3.4.6.c de las NNUU, estarán siempre al servicio de todos los residentes del edificio, tanto si es de vivienda colectiva tipo 1 como si lo es de vivienda colectiva tipo 2.

13. Residencia compartida

Capítulo 7.3

a) En un edificio residencial existente, ¿es posible la implantación de la categoría de residencia compartida si no se transforma todo el edificio?

El artículo 7.3.11.5 de las NNUU establece que las residencias compartidas solo podrán implantarse en edificio exclusivo. Por ello, en consecuencia, sería necesario el cambio de uso de la totalidad del edificio si se pretendiese su implantación en un edificio existente.

b) ¿Se puede compartir baño entre dos dormitorios en las residencias compartidas?

Sobre la composición y condiciones de las unidades de alojamiento de las residencias compartidas, el artículo 7.3.11.3 de las NNUU establece:

"[...] Sus unidades de alojamiento privativas estarán integradas por dormitorio y baño, con superficie mínima de quince (15) metros cuadrados, que no podrá ser inferior a diez (10) metros cuadrados por persona. [...]"



Por razones de privacidad, las unidades de alojamiento, aunque puedan alojar a más de una persona, se configuran en la norma como unidades independientes y autónomas, lo que descarta que el baño pueda ser compartido por varias unidades de alojamiento.

- c) ¿La dimensión mínima de los espacios comunes de las residencias compartidas se destinará solo a su composición mínima (estancia-comedor, cocina y zona de lavado y secado de ropa) o puede incluir zonas comunes con otra función como gimnasio, trabajo, etc.?

El artículo 7.3.11.3 de las NNUU, al respecto del dimensionado de los espacios comunes de las residencias compartidas, contempla:

*“Los espacios comunes estarán constituidos, **al menos**, por estancia comedor, cocina y zona de lavado y secado de ropa, cuya dimensión conjunta mínima será de veinticinco (25) metros cuadrados para una unidad de alojamiento, dimensión que se aumentará en cinco (5) metros cuadrados por cada unidad de alojamiento adicional. **Además de esta composición mínima, se podrán disponer otras zonas para otras finalidades.**”*

La composición mínima de estancia comedor, cocina y zona de lavado y secado de ropa, puede complementarse con otras zonas al servicio de los residentes con finalidades distintas, como trabajo, lectura, deporte, etc.

El dimensionado de los espacios comunes abarca la totalidad de los espacios comunes, conjunto de los obligatorios y de los complementarios, puesto que la norma ha pretendido que las residencias compartidas estén dotadas de zonas de uso común de los residentes con el tamaño y servicios adecuados que garanticen el confort de los residentes.

Así, el incremento proporcional al número de alojamientos de la superficie de las zonas comunes permite que, según aumenta el tamaño de la residencia, puedan disponerse, además de los mínimos obligatorios, otros servicios adicionales al servicio de los residentes.

- d) ¿Pueden tener las unidades de alojamiento privativas espacios adicionales con finalidades distintas a las de dormitorio y baño?

Que las unidades de alojamiento de las residencias compartidas dispusieran de otras zonas distintas al dormitorio y el baño, como pudieran ser zonas de estancia y cocina, distorsionaría su propia naturaleza, dando lugar a unidades de alojamiento con composición similar a la de las viviendas, más propio de una promoción de vivienda colectiva tipo 2, aunque sin cumplir las condiciones normativas de las mismas.

Por lo tanto, para evitar resultados contrarios al objetivo de la MPG de integración de los nuevos modelos residenciales en las adecuadas condiciones de habitabilidad, confort y salubridad, se considera que las unidades de alojamiento privativas de las residencias compartida solo estarán integradas por dormitorio y baño, con las dimensiones mínimas contempladas en el artículo 7.3.11.3 de las NNUU.



14. Residencia comunitaria

Capítulo 7.3

- a) En la categoría de residencias comunitarias en la variedad de residencias de estudiantes ¿cómo se aplican los artículos 7.3.3, 7.3.4 y 7.3.5 de las NNUU en lo relativo a las dimensiones de las piezas?

Las residencias de estudiantes quedan sujetas a las condiciones de las residencias comunitarias recogidas en el artículo 7.3.11 de las NNUU, tanto cuando se integran en el uso residencial como cuando lo hacen en el uso dotacional equipamiento, en este caso por remisión del artículo 7.10.6.11 de las NNUU.

El artículo 7.3.11.1 de las NNUU indica que las residencias estarán constituidas por varias unidades de alojamiento independientes y contarán con espacios comunes al servicio de sus residentes.

En cuanto a las residencias comunitarias, incluidas las residencias de estudiantes, el artículo 7.3.11.2 de las NNUU exige que cumplan las condiciones establecidas para las viviendas en los artículos 7.3.3 (vivienda exterior), 7.3.4 (programa de vivienda) y 7.3.5 (altura libre de piso) de las NNUU, pero esta exigencia se refiere al local o establecimiento en su conjunto, no a las unidades de alojamiento consideradas de forma independiente.

En concreto, la aplicación de las condiciones de programa de vivienda a las residencias comunitarias significa que éstas contarán con la superficie y composición mínima recogidas en el artículo 7.3.4 de las NNUU, es decir, su superficie útil será igual o superior a 40 m² y estarán constituidas, al menos, por estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño, con las dimensiones mínimas exigidas para cada una de ellas.

Por todo lo anterior:

1. Dispondrán de un dormitorio de 12 m², la superficie exigida al resto de dormitorios de la residencia de estudiantes será de 7 m² (artículo 7.3.4.2.c de las NNUU).
2. La configuración física y el número de usuarios no modifican las dimensiones mínimas normativa de los dormitorios comentadas en el apartado anterior.
3. La residencia deberá contar, al menos, con un baño de superficie mínima de 3 m² con acceso desde zonas comunes, cumplido lo cual, nada impide que los dormitorios dispongan de locales de aseo anexos con superficie inferior (artículo 7.3.4.d de las NNUU).
4. La residencia tendrá que disponer de una cocina de superficie mínima de 7 m², independiente o integrada en la estancia-comedor. Cuando la cocina sea independiente y la estancia-comedor incluya una zona de oficio, ésta no estará sujeta a ninguna condición dimensional.



15. Transformación de local a vivienda

Capítulo 7.3

- a) En la transformación de un local en vivienda ¿Pueden disponerse piezas no habitables como despensas o vestidores?, en su caso ¿existe alguna limitación para ellas?

Las viviendas resultantes de la transformación de locales de uso no residencial, por remisión del artículo 7.3.14 de las NNUU, están sujetas a la condición de vivienda mínima del artículo 7.3.4.1 de las NNUU, por lo que deberán contar con una superficie útil mínima de 40 m² y disponer de estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño, que dispondrán, a su vez, de la superficie útil mínima exigida para cada una de ellas en el artículo 7.3.4.2 de las NNUU.

Esta superficie y programa es un mínimo, que, normalmente, se complementará, tanto en nueva construcción como en transformación de locales, por otras piezas, tanto habitables como no habitables. Por ello, en la transformación de locales, una vez cumplida la condición de vivienda mínima, podrán disponerse las piezas no habitables (vestidores, despensas, etc.) que se desee, sin que haya limitación alguna para ello.

Ahora bien, se recuerda que todas las piezas que compongan la vivienda transformada, tanto las habitables como las no habitables, tal como exigen los artículos 7.3.8.3 y 7.3.13.3 de las NNUU, deberán tener su suelo por encima del terreno circundante, lo que descarta la posibilidad de incorporación de piezas no habitables en plantas inferiores a la baja.

- b) ¿Se puede transformar en vivienda un local que disponga de un sótano?

Un local que disponga de sótano se puede transformar a vivienda, siempre y cuando se clausure la parte del local situado en la planta inferior a la baja y se respete el resto de la normativa urbanística y sectorial aplicable.

- c) ¿Sigue vigente la Instrucción 1/2012, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento?

La Instrucción 1/2012, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento ha quedado superada tras la entrada en vigor de las NNUU. Son de aplicación los artículos 7.5.4.3 (dotación) y 7.5.8 (exención) de las NNUU.

16. Dotación de plazas de aparcamiento para bicicletas

Capítulo 7.5

- a) Las dimensiones establecidas para una plaza de bicicleta son de 1x2 m =2 m². El art. 6.5.3 de las NNUU establece que no computan 1,3 m² por bicicleta ¿Quiere decir que el resto de cada plaza y sus accesos sí computan?

En función de donde se sitúe la dotación de aparcamiento para bicicletas y otros vehículos de movilidad personal (VMP) varían sus características y su exclusión del cómputo de edificabilidad:



- Locales específicos distintos del garaje aparcamiento (artículo 7.5.35.8 de las NNUU).

En este caso la exclusión del cómputo de edificabilidad se limita a 1,30 m² por plaza (artículo 6.5.3.s de las NNUU), ya que en estos locales pueden disponerse diversos sistemas de sujeción y almacenaje de bicicletas que requieren superficies inferiores a las horquillas en suelo.

Con independencia del sistema de almacenamiento concreto utilizado, la superficie excluida del cómputo de edificabilidad será, en todo caso, el resultado de multiplicar el número de plazas de dotación obligatoria por 1.30 m².

- Garaje aparcamiento:

La dimensión de las plazas de bicicletas es la recogida en la tabla del artículo 7.5.10.1 de las NNUU (2 x 1 m). La exclusión del cómputo de edificabilidad afecta a la totalidad de la superficie del garaje (artículo 6.5.3.e de las NNUU), incluida la correspondiente a las plazas de bicicletas.

- Zonas diáfanos de las plantas bajas de los edificios

No computan edificabilidad, ya que estas zonas se excluyen del cómputo según lo establecido en el artículo 6.5.3.a de las NNUU.

- Vía pública (artículo 7.5.8.3 de las NNUU):

Cuando no sea posible su incorporación en el interior del edificio o parcela.

b) ¿Es posible la exención de la dotación de plazas de bicicletas?

En caso de imposibilidad de disponer la dotación en el interior del local es posible su incorporación en la vía pública con informe favorable del órgano municipal competente. Solamente en caso de que este informe fuera desfavorable, sería posible la exención de la dotación.

c) ¿Los cuartos de bicicletas pueden disponerse en el recinto de los trasteros?

Desde la perspectiva de las NNUU, no existe inconveniente para que los locales de guarda bicicletas y otros VMP se dispongan en el mismo recinto que los trasteros. De existir algún impedimento para ello, vendrá motivado por la normativa de seguridad en caso de incendio, no por las NNUU.

d) ¿Los cuartos de bicicletas pueden disponerse en patios o espacios libre de parcela?

Según el artículo 7.5.35.8 de las NNUU, la dotación de plazas de aparcamiento para bicicletas y otros VMP puede disponerse, además de en un garaje aparcamiento, en espacios no edificadas y en locales específicos.

Por lo tanto, no existe inconveniente para que la dotación de bicicletas y otros VMP se disponga en un patio o en el espacio libre de parcela.



e) ¿Cuál es la dotación de aparcamiento de bicicletas y otros VMP de las residencias compartidas?

La dotación de aparcamiento de bicicletas y otros VMP en las residencias compartidas es la misma que se indica en la tabla 2 del artículo 7.5.35 de las NNUU para las residencias comunitarias (1 plaza por cada 5 unidades de alojamiento).

17. Dotación de aparcamiento en las residencias

Capítulo 7.5

a) ¿Cuál es la dotación de aparcamiento de vehículos automóviles en las residencias?

Puesto que, en las residencias, tanto comunitarias como compartidas, no hay viviendas sino unidades de alojamiento, el estándar de dotación de aparcamiento para vehículos automóviles, según lo recogido en las tablas del artículo 7.5.35 de las NNUU, sería de 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada.

18. Viviendas de uso turístico

Capítulo 7.6

a) ¿Qué superficie mínima debe tener una vivienda de uso turístico?

El artículo 7.6.3.2 de las NNUU establece que las viviendas de uso turístico cumplirán, además de los requisitos de la normativa sectorial aplicable, las condiciones establecidas para las viviendas en la Sección Primera del Capítulo 7.3 de las NNUU, entre ellas, la de vivienda mínima (artículo 7.3.4 de las NNUU).

Por ello, deberán contar con una superficie útil mínima de 40 m² y disponer de estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño, que dispondrán, a su vez, de la superficie útil mínima exigida para cada una de ellas.

b) Las viviendas con licencia aprobada para el uso residencial que cumplía con las condiciones establecidas para este uso conforme a la normativa anterior, pero que no cumplan las condiciones actuales (por ejemplo, la superficie mínima), ¿podría convertirse en vivienda turística?

Las viviendas autorizadas y construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG, que no cumplan condiciones establecidas para las viviendas en la Sección Primera del Capítulo 7.3 de las NNUU, no podrán destinarse a vivienda de uso turístico.

No obstante, las viviendas de uso turístico autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de las NNUU, según lo previsto en el artículo 7.1.2.2 de las NNUU, no se verán afectadas por el cambio normativo, salvo que realicen obras que afecten a alguno de los parámetros regulados en la Sección Primera del Capítulo 7.3 de las NNUU.

c) ¿Pueden convertirse viviendas tipo estudio a viviendas de uso turístico diáfanas?

En el artículo 7.3.4.1 se admiten, respetando la superficie útil mínima, viviendas diáfanas sin compartimentación, a excepción del baño, con un solo espacio que podría utilizarse como estancia-comedor, cocina y dormitorio. Es decir, sí pueden destinarse a viviendas de uso turístico viviendas tipo estudio, pero su superficie útil deberá ser igual o superior a 40 m².



19. Edificaciones principales y secundarias en patios de manzana de la NZ 1. Capítulo 8.1

a) ¿Cómo diferenciar la edificación principal y secundaria definidas en el artículo 8.1.22 de las NNUU?

La diferencia entre la edificación principal y la edificación secundaria que se definen en el artículo 8.1.22.1 de las NNUU depende fundamentalmente de su configuración física y de su relación con la vía pública.

El cuerpo de edificación que supera el fondo edificado de la edificación principal se prolonga hacia el interior y ocupa el patio de manzana, normalmente con una o dos plantas, siempre es una edificación secundaria (antes edificación complementaria), con independencia de cómo se autorizó y de su relación con la edificación principal (antes edificación interior).

Otro supuesto de edificación secundaria sería la de las edificaciones exentas en el interior del patio de manzana y sin relación con las edificaciones perimetrales que lo configuran.

En los dos supuestos descritos, la edificación secundaria reúne la característica de carecer de contacto con la vía pública. En el primero porque se interpone la edificación principal y en el segundo porque está en el interior del patio.

La edificación complementaria y la edificación interior que se contemplaban en el artículo 8.1.22.1 de las NNUU en su redacción anterior, tal como se expone en la ficha nº16 de la Memoria de la MPG, se integran en la edificación secundaria en el texto vigente.

20. Fondo edificable en Norma Zonal 4

Capítulo 8.4

a) En los locales de Norma Zonal 4, con fondo superior a 12 m en los que antes solo se podía instalar el uso industrial ¿Puede implantarse ahora el uso dotacional?

Para el ámbito de la NZ 4, el artículo 8.4.7.2.d de las NNUU, contempla que el cuerpo de edificación de planta baja que puede alcanzar un fondo de 18 m pueda destinarse, indistintamente, a los usos complementarios industrial y dotacional. Esta posibilidad será aplicable tanto a las nuevas edificaciones como a las existentes.

Por ello, en los cuerpos de planta baja con exceso de fondo incluidos en edificios construidos según la NZ 4 del PG 97 o del PG 85 y autorizados para el uso complementario industrial, podrán implantarse también actividades incluidas en el uso dotacional.

b) ¿Puede cambiar de uso los locales de fondo mayor de 18 metros o aquellos que aun teniendo 18 metros no cumplan la separación a testero?

Que existan edificios incluidos en ámbito de la NZ 4 con locales de planta baja de fondo superior a 18 m. o sin respetar la separación a testero, puede deberse a dos causas distintas:



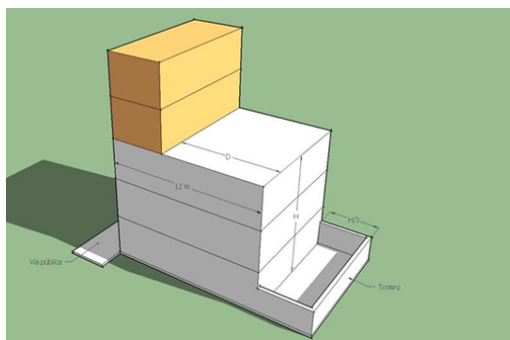
- El edificio se construyó conforme a un planeamiento anterior al PG 85 que admitía ese tipo de cuerpos de edificación. En este caso, el edificio se encuentra en situación de fuera de ordenación relativa, situación en la que, como contempla el artículo 2.3.3.2. b de las NNUU, se admite la implantación de cualquiera de los usos permitidos por el régimen de usos de la norma zonal, siempre que se realice mediante las obras permitidas en esa situación (artículo 2.3.3.2. a de las NNUU).
 - También puede suceder que el cuerpo de edificación que supera el fondo máximo se construyese sin licencia y, por ello, constituya una infracción urbanística. Si la infracción se encontrase prescrita y así se declarase, el artículo 2.3.4.1.b de las NNUU admite la implantación de los usos y actividades permitidos por el régimen de usos de la Norma Zonal, pero exclusivamente mediante obras de conservación y mantenimiento (artículo 2.3.4.1.b de las NNUU). Si, por el contrario, no se han superado los plazos legales de prescripción, las únicas intervenciones admitidas serán las dirigidas a la restitución de la legalidad urbanística infringida.
- c) Transformación de locales de planta baja con fondo superior a 12 m en NZ 4 ¿Debe entenderse que los apartados 5 y 6 del artículo 7.3.13 de las NNUU prohíbe en la NZ 4 de forma expresa la implantación del uso residencial más allá del fondo máximo edificable, puesto que los únicos usos que contempla en locales con más de 12 m de fondo son el industrial o el dotacional?

El artículo 8.4.7.2.d de las NNUU está integrado en la Sección Segunda “Condiciones de las obras de nueva edificación” del Capítulo 8.4 “Condiciones particulares de la Zona 4: Edificación en manzana cerrada”, por lo que no es aplicable a las intervenciones en edificios existentes, salvo en las de reestructuración general o total. Consecuentemente:

- Según lo previsto en el artículo 7.3.13.5 de las NNUU, en el ámbito de la NZ 4, los locales de planta autorizados con anterioridad a la entrada en vigor del PG85, que se encuentran en situación de fuera de ordenación relativa por exceder del fondo de 12 m., pueden transformarse en vivienda siempre que las obras necesarias no excedan los límites del artículo 2.3.3.2 de las NNUU y se respete el resto de normativa urbanística y sectorial que sea aplicable.
- Si el exceso de fondo del local es resultado de una infracción urbanística declarada prescrita, sería posible la transformación siempre que se realizara mediante las obras permitidas en esa situación en el artículo 2.3.4.1.a de las NNUU.
- Si la construcción del local se ha autorizado después de la entrada en vigor del PG 85, el exceso de fondo viene autorizado por su uso industrial. En este caso, solo cabe la transformación si es viable la demolición de la parte que supere los 12 m.



- d) En Norma Zonal 4 y según lo indicado en el artículo 6.7.14 de la MPG ¿Cuánto se tienen que retranquear las plantas superiores para que no se consideren como parte de la medición de la altura de H del patio?



Para las obras de nueva edificación de la NZ 4, el artículo 8.4.5.2 de las NNUU contempla que:

“La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, efectuándose dicha medición de la misma forma que para patios determina el artículo 6.7.14, con un mínimo de tres (3) metros.”

Es decir, a los efectos de establecer la separación de la edificación al lindero testero, la medición de su altura se realizará en la forma establecida en el artículo 6.7.14 de las NNUU para los patios de parcela cerrados.

Respecto del supuesto planteado, cuando los patios se configuran de forma escalonada, el apartado 2 del citado artículo 6.7.14 dispone que:

“En los patios configurados escalonadamente que aumentan de dimensión con la altura, su altura se medirá según lo indicado en el apartado anterior, sin considerar las alturas parciales que puedan tener los distintos escalonamientos.”

Solamente cuando es la fachada de la planta de ático la que se separa de la del patio, en el apartado 3 del reiterado artículo 6.7.14, se prevé la posibilidad de no considerar esa planta en la altura del patio:

“En los casos en los que se disponga una planta de ático y sus fachadas se encuentren separadas de las fachadas del patio una dimensión igual o superior a tres (3) metros, esta planta no intervendrá en la medición de la altura del patio.”

Por lo tanto, en la NZ 4, cuando la fachada enfrentada al lindero testero se configure de forma escalonada, la medición de la altura de la edificación a los efectos de determinar la separación al testero se realizará tal como se contempla en el apartado 1 del artículo 6.7.14, sin considerar las alturas parciales de los distintos escalonamientos, con independencia de la dimensión de estos. Solamente cabrá no considerar la altura de la planta ático, cuando su fachada se separe una dimensión igual o superior a 3 m. de la fachada del edificio enfrentada al testero.



21. Posición de la planta baja y cota de origen y referencia en la NZ 8

Capítulo 8.8

- a) Después de la integración del acuerdo nº156 de la CS en el artículo 8.8.10 de las NNUU, en los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º de la NZ 8, ¿cómo se sitúa la planta baja y cómo se mide la altura de cornisa máxima?

La integración del acuerdo nº156 de la Comisión de Seguimiento del PG97 en el nuevo texto del artículo, referente a la altura máxima de la NZ 8, tal como se recoge en la ficha de la Propuesta nº26 de la Memoria de la MPG, no se ha realizado en su totalidad, sino con matices en correspondencia con la modificación del artículo 6.6.15 de las NNUU, por lo que aquellos criterios del acuerdo que no han sido expresamente incluidos en el texto normativo deben considerarse superados por la MPG.

En cuanto a la medición de la altura de cornisa y el posicionamiento de la planta baja de las edificaciones en los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º de la NZ 8, el artículo 8.8.10 de las NNUU establece:

“1. En los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º, la cota del origen y referencia será la del contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio, respecto de la cual la edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de mil cincuenta (1.050) centímetros. En el resto de las fachadas no se podrá superar una altura de cornisa de mil doscientos (1.200) centímetros, medidos desde la cota del terreno en los puntos medios de cada fachada.

[...]

3. En todos los grados, la planta baja se situará conforme con lo establecido en el artículo 6.6.15.1.”

Por lo tanto, respondiendo a las preguntas formuladas:

1. En todos los grados de la NZ 8 la planta baja de las edificaciones deberá situarse en la forma establecida en el artículo 6.6.15.1.b de las NNUU para la edificación aislada y en edificación agrupada en hilera o pareada.
2. En los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º de la NZ 8, para medir la altura máxima de 3 plantas y 10,5 m. a cornisa, la cota de origen y referencia será la de contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en la que se sitúe el acceso al edificio, si bien, en el resto de las fachadas, deberá respetarse una altura de cornisa de 12 m (10,5+1,5 m.), realizándose la medición desde la cota del terreno en el punto medio de cada fachada.





22. Modificación de licencia concedida con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG

Para legalizar las posibles modificaciones que se realicen durante la ejecución de una obra autorizada con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG de las NNUU (27 de noviembre de 2023), se aplicará la normativa anterior vigente en el momento de concesión de la licencia. No obstante, el solicitante podrá optar voluntariamente por ajustar la actuación a la nueva normativa, en cuyo caso la adecuación deberá ser total, puesto que no podría concederse licencia al amparo de dos regímenes normativos distintos.



Información de Firmantes del Documento

