



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE PUENTE DE VALLECAS
FECHA RECEPCIÓN: 1 de diciembre 2005
ASUNTO: Condiciones de iluminación y ventilación en transformación de locales a viviendas.

TEXTO DE LA CONSULTA:

En la transformación de locales a vivienda se plantean situaciones peculiares, que nos plantean dudas respecto al cumplimiento de las condiciones higiénicas de iluminación y ventilación de las piezas que las integran.

Los elementos interpuestos, en relación con los huecos de fachada de los locales, son planos horizontales y/o verticales que se han agrupado en dos supuestos:

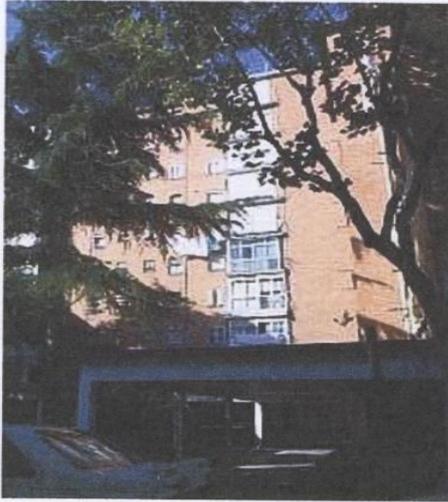
- 1- Locales con marquesina en fachada (elemento adosado a la misma).*
- 2- Locales con frente a soportal (espacio incluido en fachada), mas o menos cerrado.*

1.- Locales con marquesina en fachada

A este local se accede a través de un espacio libre en el que existe una marquesina con un ancho de unos 5 m. a nivel de planta baja. La dimensión de este elemento se entiende que interfiere sobre las condiciones de ventilación e iluminación de las piezas que abran a esa fachada. Se ha pedido aclaración sobre la situación del local pero todo parece indicar que su posición, además, coincide con la esquina de la marquesina.



C/ TENIENTE MUÑOZ DÍAZ, 6



Marquesina en L, de unos 5 m. de ancho

Posición probable del local (frente aprox. de 5 m)

2.- Locales con fachada a soportal

Existen soportales, de 3 m. de anchura aproximadamente, resueltos -en lugar de con soportes aislados- con machones de ladrillo y/o petos de fábrica cuya dimensión reduce notablemente la superficie abierta del mismo.

En algunos casos, locales de 5 m. de fachada quedan enfrentados a machones también de 5 m., por lo que no hay posibilidad de abrir huecos que no queden obstaculizados con dicho cerramiento, distante de ellos algo menos de 3 m. Podría considerarse, incluso, que la vivienda no cumple la condición de exterior.



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
durbanismo@munimadrid.es

C/ LUIS MARIN, 2 (Palomeras Sureste)

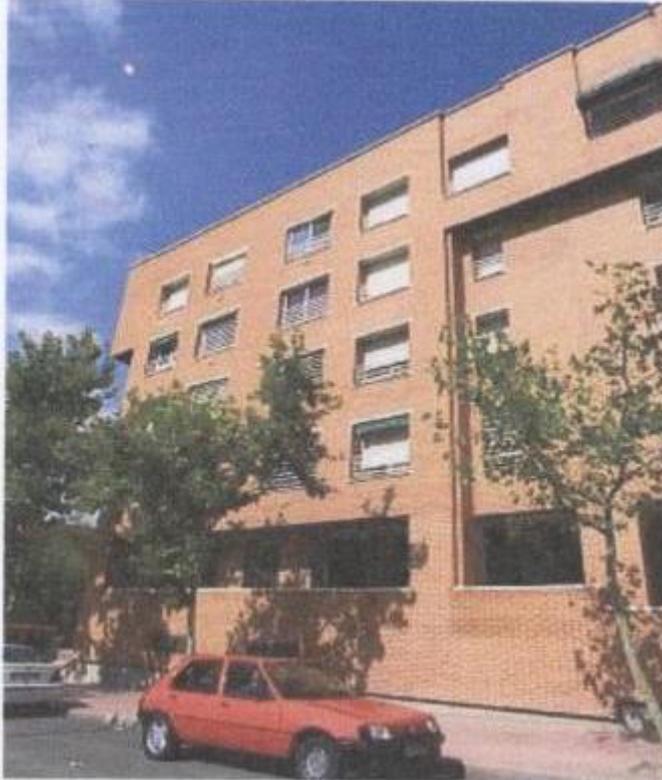




Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
durbanismo@munimadrid.es

C/ FELIPE DE DIEGO, 1 (Palomeras Bajas).



C/ RAMON PEREZ DE AYALA, 4 (Numancia)



Otros casos que pueden presentarse son las piezas que dan a pasos peatonales, o de vehículos, que atraviesan la planta baja del edificio (pasajes).



INFORME:

Vista la consulta formulada por la Sección de Licencias del Distrito de Puente de Vallecas, se informa lo siguiente:

Tanto las plantas bajas porticadas, definidas en el Art. 6.6.15.2 de las NN.UU. como los soportales, cuyas características se señalan en el Art. 6.10.7, se encuentran situados dentro de la superficie de parcela ocupada por la edificación, por tanto en el interior de la alineación oficial de la parcela, siendo propiedad privada aunque su uso sea, en algunos casos, público.

Las marquesinas a su vez se encuentran reguladas en el Art. 6.10.9 de las NN.UU, pudiendo estar situadas tanto sobre espacio público como privado.

El Acuerdo nº 246 de la Comisión de Seguimiento del Plan General establece como una de las condiciones para la transformación de locales comerciales de planta baja en edificios de vivienda colectiva a viviendas, que se cumpla el Art. 7.3.3.1 de las NN.UU. referido a condiciones higiénicas de las viviendas, en dicho artículo se indica, entre otras, la condición de tener un hueco de pieza habitable que habrá de recaer en:

- Vía pública o espacio libre público.
- Espacio privado del ámbito de parcela que:
 - En el caso de tipología edificatoria de manzana cerrada, cuente con las condiciones de dimensión que se señalan en el artículo o bien se encuentre directamente enfrentado a vía o espacio libre público.
 - En el caso de tipología de bloque abierto, resulte de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en parcela.

Estas condiciones se incumplen si existe un cerramiento opaco de suelo a techo, en el soportal o en la planta baja porticada, que se encuentre enfrentado al local (ver fotografías de LUIS MARÍN, 2). En este caso no se debe admitir la transformación de local a vivienda.

En el caso de FELIPE DIEGO, 1 deberá valorarse si los huecos necesarios de la vivienda se encuentran directamente enfrentados con el hueco en el cerramiento del soportal, ya que si no fuera así, no sería admisible la transformación de local a vivienda.



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
durbanismo@munimadrid.es

Por otro lado, hay que indicar que las marquesinas no impiden que las viviendas situadas bajo las mismas cumplan las condiciones de exteriores.

Por último hay que señalar que, previo a la concesión de licencia para la transformación de local a vivienda en los casos de Edificios de Viviendas de Protección Pública deberá verificarse si los locales se encuentran sometidos a régimen de protección.

Madrid, 14 de diciembre de 2005