

Ref.: c.u. 66 /2009

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Tetuán relativa a la aplicación del apartado 1.b.iii del artículo 7.3.3 “Vivienda exterior” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Con fecha 27 de julio de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Tetuán relativa a la aplicación del apartado 1.b.iii del artículo 7.3.3 “Vivienda exterior” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 4.

CONSIDERACIONES:

El Distrito de Tetuán formula consulta en relación con la aplicación del apartado 1.b.iii del artículo 7.3.3 “Vivienda exterior” de las Normas Urbanísticas del Plan General, a raíz de la solicitud de acondicionamiento puntual en un edificio existente situado en la calle Francos Rodríguez nº 70, dentro del ámbito de la Norma Zonal 4. Mediante esta actuación se pretende transformar las dos viviendas actuales de la planta primera en cuatro. Con la nueva disposición, dos de las viviendas quedarían vertidas a la vía pública y las otras dos al espacio libre de parcela posterior. Este espacio libre, considerado de forma independiente, no reúne las condiciones dimensionales que exige el apartado 1.b.iii del artículo 7.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General para que las viviendas a él vertidas tengan la condición de exteriores.

La manzana en la que se sitúa el edificio objeto de la consulta está consolidada con edificaciones con alturas que varían de las tres a las seis plantas. En el espacio interior de la manzana se disponen diversas construcciones de planta baja.

El conjunto de los espacios libres interiores de las parcelas de la manzana, a pesar de que no existe ningún título de mancomunidad, forma, de hecho, en su interior un espacio libre de dimensiones superiores a las mínimas que requiere el apartado 1.b.iii del artículo 7.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Además, según los datos aportados, esta situación se mantendría aun suponiendo la sustitución, de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación, de las edificaciones existentes de la manzana. Se plantea, por ello, si estas circunstancias son suficientes para garantizar las condiciones de vivienda exterior de las nuevas viviendas.

El artículo 7.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, ordena que toda vivienda tenga la consideración de exterior, regulando las condiciones que, a este efecto, deben cumplirse. Respecto a las higiénicas, su apartado 1.b.iii, para tipología edificatoria en manzana cerrada, posibilita que la vivienda vierta sobre un espacio libre privado del ámbito de la parcela que reúna las condiciones que en él se especifican. Asimismo, prevé la posibilidad de que ese espacio libre interior se configure conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes, siempre que se establezca un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones establecidas, que deberá hacerse constar en el otorgamiento de la licencia e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

La razón de esta exigencia es garantizar que, en todo caso y circunstancia, las condiciones del espacio libre interior de la manzana no se alteren y, consecuentemente, las de las viviendas a él vertidas. Esto, no obstante, puede quedar garantizado por la propia configuración y características, tanto físicas como de ordenación urbanística, de la manzana.

A los efectos de la adecuada acreditación del extremo indicado, en el proyecto o documento técnico que corresponda, deberá incluirse un estudio justificativo de la manzana que contemple su situación física actual (forma y dimensiones, distribución parcelaria, edificaciones existentes, etc.) y la resultante de la posible sustitución o ampliación de los edificios existentes y de la construcción de los solares vacantes, realizadas conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Por otro lado, puesto que la consulta trata un supuesto de intensificación de uso en el que se incrementa el número de viviendas en un edificio existente, debe recordarse la obligatoriedad de disponer la correspondiente dotación de aparcamiento, que sólo podrá ser eximida en la forma y condiciones previstas en el artículo 7.5.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CONCLUSIÓN:

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

Cuando el espacio libre privado al que se refiere el apartado 1.b.iii del artículo 7.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, se configure conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes, se considera título jurídico suficiente la propia configuración y características, tanto físicas como de ordenación, de la manzana, si queda garantizado, en todo supuesto y circunstancia, el mantenimiento de las condiciones del espacio libre. Este extremo deberá acreditarse mediante un estudio de la manzana que contemple su situación física actual (forma y dimensiones, distribución parcelaría, edificaciones existentes, etc.) y la resultante de la posible sustitución o ampliación de los edificios existentes y de la construcción de los solares vacantes, realizados conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Madrid, 21 de octubre de 2009