

Ref: c.u. 29/2011

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito el Distrito de Usera relativa a las condiciones de “Vivienda exterior” con huecos que recaen a un espacio privado del ámbito de parcela en aplicación del apartado 1.b).iii) del artículo 7.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

Con fecha 12 abril 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito Usera relativa a los requisitos y condiciones de los espacios privados de los ámbitos de parcela para proporcionar las condiciones de “Vivienda exterior” con huecos que recaen esos espacios en aplicación del apartado 1.b).iii) del artículo 7.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Licencia:

- Licencia urbanística de obras de nueva planta para edificio de uso residencial en la c/ Nicolás Usera, 91, expediente 113/2002/1544.

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante NN.UU).

Informes:

- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 21 de octubre de 2009, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Tetuán, (CU 66/2009)

CONSIDERACIONES

En la presente consulta se da traslado a esta Secretaría Permanente de la consulta urbanística formulada al Distrito de Usera sobre la viabilidad de modificación de la configuración de la planta primera y segunda del edificio en construcción, sito en la c/ Nicolás Usera, 91, con respecto a la configuración autorizada en la licencia urbanística referida en los antecedentes. La modificación consiste en variar el número de viviendas; donde inicialmente se autorizó una vivienda por planta se plantea disponer de dos viviendas por planta, una de ellas con

huecos que recaen a la c/ Nicolás Usera y otra con huecos que recaen al espacio privado del ámbito de la parcela colindante en el lindero testero ubicada en la c/ Ferroviarios, 94, que, además, resulta que la propiedad es la misma que la del edificio objeto de la consulta.

La parcela objeto de la consulta y la colindante en su testero se integran en una manzana cerrada ubicada en suelo urbano de ordenación directa regulado por la norma zonal 4. Esta manzana está consolidada con edificaciones con alturas diferentes. En el espacio interior de la manzana se disponen diversas construcciones; estando ocupado por una edificación de una altura la totalidad del espacio enfrentado a la parcela de la consulta, que como se ha indicado pertenece a la parcela colindante en el testero de ésta. Esta situación hace que de facto el espacio libre arranque a nivel de la planta primera del edificio objeto de la consulta.

Con la consulta se acompaña documentación gráfica en la que se refleja que el espacio libre que resulta a partir de la primera planta, que es desde donde se crean las viviendas con huecos a ese espacio libre; por lo que a partir de la planta primera se deben cumplir con la determinaciones dimensionales expresadas en el apartado 1.b).iii) del artículo 7.3.3 de las NN.UU.

A la vista del supuesto planteado se observa que es similar y equiparable al supuesto analizado en la consulta c.u. 66/2009 resuelta por la Secretaría Permanente a instancia del Distrito de Tetuán; por lo que se adoptan, para la presente consulta, las consideraciones, conclusiones y efectos contenidos en la referenciada consulta 66/2009.

Del referido informe y de la lectura del apartado 1.b).iii) del artículo 7.3.3 de las NN.UU para este caso concreto se pueden extraer las siguientes consideraciones.

Para tipología edificatoria en manzana cerrada, para que una vivienda tenga la condición de exterior en la que sus huecos recaen a un espacio libre privado del ámbito de la parcela este debe reunir las condiciones que se especifican en el citado apartado 1.b).iii) del artículo 7.3.3 de las NN.UU. Para cumplir estas condiciones, se 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.

Tal y como se indicó en la CU 66/2009,

“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 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, realizadas conforme con la ordenación urbanística aplicable”.

A tenor de lo expuesto, para el supuesto analizado no es necesario proceder a agrupar las dos parcelas identificadas en la consulta para garantizar las condiciones de espacio libre privado del ámbito de parcela; siendo suficiente las garantías expresadas en la CU 66/2009, teniendo en cuenta, en todo caso, las determinaciones del apartado 1.b).iii) del artículo 7.3.3 de las NN.UU.

Las condiciones de estos espacios libres privados en situaciones preexistentes, deben estar materializadas, cuando menos, a partir de los niveles de plantas en los que se resuelvan viviendas exteriores con huecos que recaigan a ellos.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que con los datos facilitados en la consulta, se puede concluir que:

- En tipología edificatoria en manzana cerrada, para las condiciones de un espacio libre privado del ámbito de la parcela sobre el que recaen los huecos de vivienda con la consideración de exterior, se adoptan, para la presente consulta, las consideraciones, conclusiones y efectos contenidos en la referenciada consulta 66/2009.
- Las condiciones de los espacios libres privados de ámbito de parcela en situaciones preexistentes, deben estar materializadas a partir de los niveles de plantas en los que se resuelvan viviendas exteriores con huecos que recaigan a ellos.

Madrid, 12 de mayo de 2011