

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA
Dirección de Servicios de
Coordinación Territorial
- Departamento de Urbanismo -

29/06/99
TS/maa

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA POR: JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO DE CHAMARTIN

CON FECHA: 11 de junio de 1999

INFORMADA POR: Departamento de Urbanismo. Dirección de Servicios de Coordinación Territorial.

ASUNTO: Acondicionamiento interior de viviendas consistentes en la unión de dos de ellas o su división en varias.

TEXTO CONSULTA:

“Habiéndose ordenado la paralización de las obras en ejecución consistente en el acondicionamiento de dos viviendas para su unión en una sola por carecer de licencia municipal, ha sido emitido informe ulteriormente por los servicios técnicos municipales en el que se manifiesta que las mismas se hallan sujetas únicamente a actuación comunicada al no implicar la apertura de huecos, ni afectar a su estructura, tal y como previene el art. 47.3 de la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.

Entendido lo anterior y dado que son ya varios los supuestos en los que se ha planteado la duda en torno a si la unión o la división de viviendas se encuentra o no sujeta a licencia municipal, debería elevarse al Departamento de Urbanismo de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, la siguiente CONSULTA:

¿Son autorizables por el procedimiento de Actuación Comunicada las obras de acondicionamiento interior de viviendas consistentes en la unión de dos de ellas o su división en varias?”.

INFORME

El impacto urbanístico que supone la división de viviendas es totalmente distinto a la unión de ellas.

La primera es considerada por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid como una “intensificación de uso” en aquellas Normas Zonales o figuras de planeamiento donde el incremento del nº de viviendas existentes está regulado por determinados parámetros que es conveniente comprobar por los servicios municipales, como es el caso de la Norma Zonal 1 (art. 8.8.15-2) , Norma Zonal 7 (art. 8.7.10), Norma Zonal 8 (8.8.15-2), Norma Zonal 11 (art. 8.11.5 y 8.11.7) y las API (art. 3.2.7-7).

Sin embargo, la unión de viviendas no tiene ningún condicionante.

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA

Dirección de Servicios de
Coordinación Territorial

- Departamento de Urbanismo -

Por otro lado, la división de viviendas requiere comprobar que las viviendas resultantes cumplen con el programa de vivienda (art. 7.3.4) y son exteriores (art. 7.3.3), hechos que difícilmente pueden comprobarse en la documentación que se aporta en los actos comunicados, y con el inconveniente añadido de no poder hacer requerimientos de deficiencias subsanables.

Por ello, parece adecuado que la tramitación de solicitudes de licencias urbanísticas de **unión** de dos viviendas en una se tramite por **acto comunicado** siempre y cuando no implique la apertura de huecos ni afecte a estructura ya que su impacto urbanístico es escaso (art. 22-1 de la OETL) mientras que **la división** de una vivienda en varias se tramite por **procedimiento abreviado**, ya que aunque no afecten a la estructura y por tanto a la seguridad si tienen una relativa incidencia en el entorno urbanístico (art. 18 de la OETL). Hay que entender, lógicamente que estas últimas se tramitarán por procedimiento normal si la división de viviendas supone apertura de huecos, afecta a algún elemento estructural del inmueble o se realiza en edificios catalogados (art. 47-3.2 de la OETL).