



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE CARABANCHEL
FECHA RECEPCIÓN: 20 de junio de 2006
ASUNTO: Ventilación e iluminación de viviendas con excesivo fondo

TEXTO DE LA CONSULTA:

Entre las promociones de transformación de locales a viviendas un porcentaje importante las propone en locales de escaso frente de fachada y profundidades considerables (mayores incluso a 15,00 m.) con ventilación e iluminación exclusivos a la calle.

En las actuales Normas Urbanísticas no se prevé limitación de influencia de los huecos destinados a este fin de manera similar a como se hacía en alguna normativa anterior.

El resultado más probable en estas viviendas "tubo" son unas condiciones higiénicas deficientes por lo que proponemos que se considere la adopción de alguna medida, que corrija esta situación.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el Jefe del Departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Carabanchel, se informa lo siguiente:

Las condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables en uso residencial se encuentran recogidas en el artículo 7.3.8 de las NN.UU. en el que se establecen porcentajes mínimos del 12% para huecos de iluminación natural y del 8% de superficie practicable ambos referidos a la superficie útil de la pieza habitable. Dicha condición debe cumplirla cada una de las piezas habitables que, como establece el artículo 7.3.4.2 de las NN.UU. son todas aquellas que componen la vivienda salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero y dependencias similares. En dicho artículo se admite la disposición de estancia-comedor-cocina que puede servir de dormitorio y un cuarto de aseo.

En el caso planteado de viviendas con escasa fachada y mucha profundidad, cada pieza habitable deberá disponer de su ventilación e iluminación reglamentaria, en el caso de disponer exclusivamente de hueco en fachada dicho hueco debe dar servicio a todo el local para lo cual deberá mantener en toda la profundidad del local una sección con una superficie mínima igual o superior a la calculada para ventilación e iluminación del local, es decir evitando divisiones o estrangulamientos que impidan la influencia del hueco en el fondo del local.



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
urbanismo@munimadrid.es

Por último hay que señalar, para los casos de transformación en viviendas de naves situadas en patio de manzana reguladas por la NZ 4 lo acordado en el Tema nº 284 por la Comisión de Seguimiento del Plan General en su sesión de fecha 1 de marzo de 2006 que señala:

“En naves o edificios existentes en el interior de parcela o en patios de manzana, incluida la posible prolongación en alguna de sus plantas, regulados por la norma zonal 4 y construidas para usos no residenciales, según la regulación de anteriores planeamientos, que se encuentran actualmente en situación de fuera de ordenación relativa, sólo podrán cambiar su uso al amparo de la Disposición Transitoria Tercera de las Normas Urbanísticas.”

Madrid, 28 de agosto de 2006