

Ref.: c.u. 39/2009

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Subdirector General de la Edificación relativa a Interpretación sobre el concepto de “Espacio Libre” en la concesión de licencias urbanísticas.**

Con fecha 29 de abril de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Subdirector General de la Edificación relativa a Interpretación sobre el concepto de “Espacio Libre” en la concesión de licencias urbanísticas.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

### **ANTECEDENTES**

#### Planeamiento

- *Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.*

### **CONSIDERACIONES**

La Subdirección General de Edificación formula consulta urbanística sobre la interpretación del concepto de “espacio libre de parcela”, con el fin de fijar los criterios de aplicación de las condiciones estéticas establecidas en el artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

El artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas del Plan General se refiere al “acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados”. En él se impone el ajardinamiento, en un porcentaje no inferior al 50% de su superficie, de estos espacios y se regulan los elementos que en ellos pueden disponerse.

La cuestión planteada surge de la indeterminación del concepto de espacio libre de parcela, que no encuentra definición en las Normas Urbanísticas del Plan General, por lo que puede ser considerado en dos sentidos distintos: En uno, el espacio libre de parcela sería, sin más, la superficie física de ésta no ocupada por la edificación sobre rasante. En el otro, consistiría en la superficie de parcela no susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante, resultado de aplicar sobre ella las condiciones normativas de ocupación. Esta duda se mantiene incluso considerando el concepto espacio libre de parcela idéntico al de superficie libre de parcela, definido en el artículo 6.4.6 de las Normas Urbanísticas, debido a la falta de concreción de este precepto normativo, que permite su lectura en el doble sentido citado.

Por lo tanto, a falta de definición del concepto espacio libre de parcela, el criterio para la adecuada aplicación del artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas del Plan General, debe buscarse en el

análisis conjunto de sus condiciones estéticas en relación con las de ocupación de la parcela, incluidas en el capítulo 6.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En el sentido indicado, se observa que el apartado 2º del artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sólo autoriza la ocupación de las zonas no ajardinadas de los espacios libres con las instalaciones en él relacionadas de forma tasada (aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas). Sin embargo, cuando la superficie realmente ocupada por la edificación es inferior a la superficie ocupable de la parcela, nada impide nuevas ocupaciones de suelo por la edificación, hasta agotar la ocupación máxima, sin que las limitaciones del artículo 6.10.20 sean efectivas.

Consecuentemente, si para nuevas ocupaciones de suelo, hasta agotar la ocupación máxima, el artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas no es aplicable, no debe serlo, en ningún caso, respecto de la superficie de parcela potencialmente ocupable.

En resumen, puede concluirse que la regulación del artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas del Plan General contempla, exclusivamente, la superficie de la parcela que no es susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante, aunque la superficie real libre de edificación sea superior.

## **CONCLUSIÓN**

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

A los efectos de la regulación del artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas del Plan General, espacio libre debe considerarse como la superficie de la parcela que no es susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante, resultado de aplicar sobre ella las condiciones normativas de ocupación.

Madrid, 1 de julio de 2009