

Ref: c.u. 60/2012

ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Distrito de Latina 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.

PALABRAS CLAVE: Vivienda exterior.

En fecha 27 de diciembre de 2012, el Distrito de Latina eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente relativa a los criterios de aplicación del apartado 1.b.iii del artículo 7.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, para determinar si las viviendas del edificio construido en el nº 21 de la calle Almazán respetan las condiciones de “vivienda exterior”

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 4 “Edificación en manzana cerrada”.

Licencias:

- Licencia de sustitución tramitada en expediente nº 110/2004/2764, concedida por Decreto de Sr. Concejal Presidente de la Junta Municipal del Distrito de Latina de fecha 20 de enero de 2005.

Consultas urbanísticas:

- Consulta Urbanística nº 66/2009 resuelta por esta Secretaría Permanente, a petición del Distrito de Tetuán, en informe de 21 de octubre de 2009.

CONSIDERACIONES:

El edificio sito en el nº 21 de la c/ Almazán se construyó al amparo de la licencia de sustitución, tramitada en expediente nº 110/2004/2764, concedida por Decreto del Sr. Concejal Presidente de la Junta Municipal del Distrito de Latina de fecha 20 de enero de 2005. El proyecto autorizado por la licencia contemplaba un edificio con cuatro plantas sobre rasante (planta baja, primera, segunda y ático) destinadas al uso residencial vivienda colectiva, con una vivienda en planta baja, dos viviendas en cada una de las plantas de piso y una vivienda en la planta de ático. Estas viviendas respetaban las condiciones de vivienda exterior, puesto que todas ellas disponían de una pieza vertida a la vía pública con los requisitos dimensionales exigidos en el apartado 1 del artículo 7.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM)

En la inspección previa a la licencia de primera ocupación, los Servicios Técnicos del Distrito de Latina detectaron que la obra ejecutada no se correspondía con el proyecto aprobado de la licencia concedida. Entre otras divergencias entre la realidad y el proyecto aprobado, se constató que varias de las viviendas no disponían de la pieza vertida a la vía pública con las dimensiones requeridas en el apartado 1 del artículo 7.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

El apartado 1.b.iii del artículo 7.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, a los efectos del cumplimiento de las condiciones de “vivienda exterior”, en tipología edificatoria de manzana cerrada permite que la pieza considerada de la vivienda puede estar vertida a un espacio libre del ámbito de la parcela, siempre que reúna las características dimensionales en él preceptuadas, e, incluso, admite que ese espacio libre se configure conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes, siempre que se establezca un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de sus características, el cual deberá hacerse constar en el acto de otorgamiento de la licencia e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Según lo expuesto, teniendo en cuenta lo alegado por el arquitecto director de las obras y autor del proyecto y la dificultad que implicaría un acuerdo con las propiedades de las parcelas colindantes, el Distrito de Latina interesa el criterio de esta Secretaría Permanente al respecto del posible cumplimiento de las condiciones de “vivienda exterior” de las viviendas del edificio, en el caso de que se garantice, en función de la situación fáctica de la manzana y de la ordenación urbanística aplicable, que el espacio libre interior de la manzana al cual vierten las viviendas, reúne las características y requisitos requeridos normativamente y que éstos se mantendrán en el tiempo en cualquier circunstancia.

La problemática planteada en esta consulta ya fue abordada por esta Secretaría Permanente en la resolución de la consulta urbanística nº 66/2009, formulada por el Distrito de Tetuán, a cuyo informe nos remitimos, en el cual se concluyó: *“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 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, realizados conforme con la ordenación urbanística aplicable.”*

Consecuentemente, si queda garantizado, en la forma indicada en el informe de la consulta urbanística nº 66/2009, que el espacio libre interior de la manzana mantendrá, en todo supuesto y circunstancia, los requisitos dimensionales exigidos en el apartado 1.b.iii de las Normas Urbanísticas del PGOUM, puede considerarse este espacio libre a los efectos del cumplimiento de las condiciones de “vivienda exterior” de las viviendas del edificio analizado.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, en relación con el edificio construido en el nº 21 de la c/ Almazán al amparo de la licencia de sustitución de expediente nº 110/2004/2764, se considera que:

A los efectos del cumplimiento de las condiciones de “vivienda exterior” de sus viviendas, puede considerarse el espacio libre interior de la manzana en la que se emplaza, si por la configuración y características, tanto físicas como de ordenación, de la manzana, queda garantizado, en todo supuesto y circunstancia, el mantenimiento de las condiciones del espacio libre requeridas en el apartado 1.b.iii del artículo 7.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. Este extremo deberá acreditarse mediante un estudio 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 nueva edificación de los solares vacantes, realizadas conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Madrid, 11 de enero de 2012.