

RECOMENDACIONES GENERALES PARA LA SOLICITUD DE EXENCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES HIGIÉNICAS EN EL ACONDICIONAMIENTO DE VIVIENDAS INTERIORES EXISTENTES, CONFORME AL ART. 4.3.20.9 DE LAS NN.UU. DEL PGOUM.

El artículo 4.3.20 de la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOUM de 1997(MPG.OO.343), regula las condiciones específicas normativas en el centro histórico APE.OO.01.

En su apartado 6 establece que cuando se realicen obras de rehabilitación en el edificio será prioritario la eliminación de viviendas interiores, otorgando opciones adicionales a las establecidas en las condiciones generales de vivienda exterior del artículo 7.3.3 a las viviendas existentes dentro del Centro Histórico APE.OO.01.

En caso de obras de acondicionamiento sin intensificación y/o cambio de uso, cuando esté justificada la imposibilidad de incumplimiento el artículo 4.3.20 en su apartado 6.9 otorga a la CPPHAN la potestad de eximir el cumplimiento de estas condiciones, si bien para ello, es necesario establecer unas recomendaciones generales para valorar qué documentación y condiciones justifican esa imposibilidad de cumplimiento y en qué medida la propuesta puede mejorar las condiciones higiénicas que no se cumplen en su totalidad.

1. Comprobación de la existencia urbanística de las viviendas.

La solicitud de exención incluirá el antecedente de la licencia o proyecto original o, en su defecto, la nota registral extensa donde se pueda verificar la situación legal de la misma y que la vivienda no proviene de una infracción urbanística posterior.

En viviendas derivadas de infracciones prescritas únicamente caben las obras enunciadas en el artículo 2.3.4.

2. Comprobación sobre titularidad y disponibilidad de las viviendas.

Se debe analizar previamente si las viviendas del inmueble pertenecen a una comunidad de propietarios o bien a un único titular.

En este último caso, si el titular no tuviera la plena disposición de todas las viviendas en el momento de la solicitud se documentará dicha situación y la previsión de disponibilidad de las viviendas a futuro. En dicho supuesto, para solicitar la exención del cumplimiento, se presentará un proyecto de conjunto de todo el edificio en el que se contemplen las posibilidades de eliminación de las viviendas interiores y una propuesta de actuación en la fase objeto de la solicitud, coherente con dicho proyecto conjunto.

3. Comprobación y justificación de la imposibilidad de cumplimiento del 4.3.20.6.

El 4.3.20.6 ofrece diferentes alternativas para convertir las viviendas interiores existentes en exteriores. Se reflejará el número de viviendas interiores existentes, y en cada una de ellas estudiar cuáles podrían cumplir o cumplen los parámetros indicados en el 4.3.20.6 (patio azul, patio de manzana, espacio libre 7.3.3).

En las viviendas interiores que no cumplan alguna de las opciones se reflejará el grado de incumplimiento de dichos parámetros. Para ello se presentarán planos en planta y sección justificativos de cada una de las opciones indicadas en el 4.3.20.6, así como un informe justificativo de la imposibilidad y grado del cumplimiento.

4. Propuesta de mejoras alternativas.

Analizadas las características específicas de cada vivienda existente y sus motivos de incumplimiento, se realizará una propuesta que, pudiendo ser eximida de la condición de exterior, cumpla con el resto de las condiciones de las viviendas conforme a la normativa actual, al menos, las condiciones que se establecen para la declaración de infravivienda en el artículo 4.12.2.

En concreto, es necesario estudiar previamente a la elevación del expediente a la Comisión el cumplimiento de las siguientes condiciones básicas en relación a la posible exención de condiciones higiénicas:

- La superficie mínima de la vivienda
- El tamaño de las piezas y el programa mínimo
- La altura libre
- La posición de las viviendas sobre el terreno
- Condiciones de seguridad
- Condiciones de accesibilidad
- Las condiciones de iluminación de las piezas
- El tamaño de los patios de donde obtienen la iluminación las piezas

Tabla de comprobación de las condiciones básicas para estudiar exención en viviendas interiores que no cumplen 4.3.20.6 (vivienda exterior)			
	mínima normativa actual	mínima para exención CPPHAN	observaciones
superficie útil	40 m ²	25 m ²	únicamente por imposibilidad física
tamaño piezas y programa de vivienda	art. 7.3.4	art. 7.3.4	unión de piezas que cumplan el programa mínimo hasta espacio diáfano salvo baño
altura libre	2,5 m / 2,20 m	2,5 m / 2,20	mínimo 20 m ² a 2,50 m libre en piezas habitables
posición de vivienda	sobre rasante	sobre rasante	las viviendas existentes bajo rasante deben transformarse en usos compatibles
condiciones de seguridad	CTE	CTE	con las disposiciones en edificios existentes y posibilidad de soluciones prestacionales
condiciones de accesibilidad	CTE	CTE	con las disposiciones en edificios existentes
condiciones de iluminación de las piezas	12% de la superficie útil de la pieza habitable	9% de la superficie útil de la pieza habitable	salvo en patios de restauración obligatoria
tamaño de los patios de donde obtienen la iluminación las piezas.	art. 6.7.15 H/3 y min 3x3	H/6 y círculo de 3x3	los patios que sirvan de iluminación y tengan una protección auxiliar o sin protección deben tener estas dimensiones mínimas

En el caso de los ascensores que se planteen para dotar de accesibilidad a las viviendas, deben incluirse dentro del sólido construido, conforme a los criterios generales de la CPPHAN. Si no hubiera disponibilidad de actuación en todas las viviendas en el momento de la propuesta, en el proyecto conjunto descrito en el apartado 2, se reservará el espacio para el futuro ascensor por el interior, siendo el ascensor que se permita en la primera fase una solución temporal hasta la disponibilidad de las viviendas que lo hagan viable por el interior.

El acondicionamiento no podrá en ningún caso menoscabar las condiciones originales o previamente licenciadas.

En patios y fachadas de restauración obligatoria o con protección arquitectónica no serán de aplicación las condiciones anteriores que les afecten, prevaleciendo su valor patrimonial.

Únicamente las actuaciones de acondicionamiento de viviendas aisladas en comunidades de propietarios podrán plantear la exención en condiciones inferiores a las indicadas, como es la disposición de ascensores, tamaño de vivienda, etc.

En todo caso, la CPPHAN podrá evaluar el incumplimiento de algunos de estos apartados en casos excepcionales justificados.

https://madrid.es/go/CriteriosGeneralesCPPHAN_sede

https://madrid.es/go/CriteriosGeneralesCPPHAN_ayre