

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

78

VILLANUEVA DE PERALES

URBANISMO

Aprobado definitivamente el expediente relativo a la instrucción técnica para posibilitar la reordenación de volúmenes edificables en solares de fondo muy reducido en el ámbito del casco antiguo de Villanueva de Perales, así como la delimitación de la Zona 01 Casco Antiguo definida en las vigentes NNSS, al no haberse presentado durante el plazo de exposición al público alegación alguna, se publica a los efectos del artículo 169.1, por remisión del 177.2, del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, el contenido de dicha instrucción:

INSTRUCCIÓN TÉCNICA PARA POSIBILITAR LA REORDENACIÓN DE VOLUMENES EDIFICABLES EN SOLARES DE FONDO MUY REDUCIDO EN EL ÁMBITO DEL CASCO ANTIGUO DE VILLANUEVA DE PERALES (MADRID)

1. Introducción y fundamento

La Orden de 29 de febrero de 1944, por la que se establecen las condiciones higiénicas mínimas de las viviendas, dispone:

“Artículo 1.

Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, habiendo de tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

Artículo 2.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al retrete.

Artículo 3.

Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta.

Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería no podrá servir ésta de dormitorio y la superficie total de huecos de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será, como mínimo, el doble de la fijada en el caso anterior.

Artículo 6.

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes; dormitorios de una sola cama, seis metros cuadrados de superficie y 15 metros cúbicos de cubicación.

Dormitorios de dos camas de 10 metros cuadrados de superficie y 25 metros cúbicos de cubicación.

Cuarto de estar, 10 metros cuadrados.

Cocina, cinco metros cuadrados.

Retrete, 1,50 metros cuadrados.

Si la cocina y cuarto de estar constituye una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 14 metros cuadrados.

La anchura mínima de pasillo será de 0,80 metros cuadrados, salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso, cuya anchura se elevará a un metro.

La altura de todas las habitaciones medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros en el medio urbano, pudiendo descender a 2,20 metros en las casas aisladas y en el medio rural.

Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo”.

A tenor de lo anterior, si un proyecto, por la forma y superficie del solar y las determinaciones de la ordenanza zonal del planeamiento urbanístico general que le son de aplicación, contiene superficies mínimas inferiores a las citadas en la Orden antes transcritas, no podría ser autorizado y, en consecuencia, no podría obtener nunca la preceptiva licencia de obras.

Referido también a infravivienda, el punto 2 del artículo 2 “Definiciones” del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana del Estado, establece:

“Artículo 2. *Definiciones.*

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados con el significado y el alcance siguientes:

2. Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación”.

Así, un proyecto cuyas habitaciones no tuvieran las dimensiones mínimas establecidas en la Orden antes transcrita, o que tampoco cumpliera las dimensiones y distancias mínimas establecidas en las diversas normas dedicadas a la accesibilidad universal de las personas, entraría en la categoría proscrita de infravivienda.

El punto 1 y el párrafo segundo del punto 4 del artículo 24, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana del Estado, dispone:

“Artículo 24. *Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano.*

1. Las actuaciones sobre el medio urbano que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación. No obstante, tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística. En cualquier caso, incorporarán el informe o memoria de sostenibilidad económica que regula el apartado 5 del artículo 22.

Las actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente, precisarán la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, que podrá ser continuo o discontinuo, o la identificación de la actuación aislada que corresponda, a propuesta de los sujetos mencionados en el artículo 8, y a elección del Ayuntamiento.

4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad”.

Queda claro que, si la ordenación urbanística vigente contraviene el marco legal antes transcrito, deberá someterse a modificación. Es decir, y por pasiva, ha de entenderse que lo establecido en ese Texto Refundido de la Ley del Suelo se sobrepondrá a la ordenación urbanística, en caso de colisión. En este sentido, conviene recordar que el punto 2 del art. 47

de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que establece:

“Artículo 47. *Nulidad de pleno derecho.*

2. También serán nulas de pleno derecho las disposiciones administrativas que vulnere la Constitución, las leyes u otras disposiciones administrativas de rango superior, las que regulen materias reservadas a la Ley, y las que establezcan la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales”.

A tenor de todo lo anterior, en los casos en que se precise cumplir los requisitos de la accesibilidad universal y evitar la infravivienda, la ordenación urbanística que lo impidiera, al entrar en colisión con la Ley y ser de naturaleza jurídica reglamentaria, podría no aplicarse.

El Casco Antiguo de Villanueva de Perales tiene un trazado muy irregular, con edificaciones que se encuentran en diversos estados de conservación, ejecutadas en solares de muy dispar superficie y geometría. Entre estos solares, son muchos los que cuentan con un fondo muy reducido, que dificultan o impiden su edificación en condiciones mínimas de habitabilidad y accesibilidad. Este problema se ve agravado por el retranqueo que la ordenanza de Casco establece al fondo de la parcela, sin prever excepción alguna.

En la siguiente imagen se muestran algunos de los solares sobre los que, en las condiciones actuales, es probable que no pueda garantizarse la edificación de los mismos en las debidas condiciones de vivienda mínima y accesibilidad, derivando en solares inedificables y que son, por tanto, objeto de la presente instrucción técnica. En concreto se contabilizan en la siguiente imagen 50 solares en esta situación.



Localización solares con fondo muy reducido en el ámbito del Casco Antiguo.

En base a la fundamentación jurídica expuesta, la presente Instrucción Técnica tiene por objeto general posibilitar la mejorar la calidad de la trama urbana de Villanueva de Perales, favoreciendo la rehabilitación y regeneración urbanas, teniendo por objetivos particulares evitar la infravivienda y garantizar la accesibilidad universal. También se persigue la conservación y ocupación de las viviendas vacías o en desuso, siendo este uno de los objetos mismos del Texto Refundido de la Ley del Suelo 7/2015, que en dicho texto legal se concreta en el “impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”.

2. *Ordenanza de casco antiguo.*

El planeamiento general aplicable en el municipio son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas en 2003. Entre sus determinaciones, establece una serie de zonas en

el suelo urbano, entre la que se encuentra la Zona 01 Casco Antiguo, que, entre sus condiciones, señala:

- Tipología edificatoria: manzana cerrada.
- Parcela mínima: se consideran edificables todas las parcelas existentes que permitan la construcción de una vivienda mínima exterior.
- Alineaciones y retranqueos: exteriormente las alineaciones de fachada se ajustarán a las de calle. Interiormente corresponde a toda la edificación un fondo máximo de 14 metros máximo. Será obligatoria una separación de 3,00 metros de la linde trasera de parcela.
- Edificabilidad: la definida por la alineación exterior, el fondo edificable, el retranqueo al lindero trasero y el número máximo de alturas computables.
- Número máximo de plantas por encima de rasante: dos más bajo cubierta.
- Altura máxima a cornisa: 6,50 m.
- Balcones en edificios de nueva planta: vuelo máximo 40 cm y canto máximo 10 cm. Ancho máximo: 2 metros.
- Condiciones estéticas:
 - Cubiertas con faldones a dos aguas entre 20 y 25 grados, vertiendo hacia el exterior.
 - Vuelo máximo alero: 30 cm.
 - La cumbrera se situará en el punto medio entre la fachada exterior e interior del edificio.
- Vallado de parcelas:
 - A calle: tapia maciza de 2,00 metros de altura.
 - A linderos: altura máxima 2,40 metros. En caso de desnivel no podrá superar los 2,00 metros desde la rasante más elevada ni 3,00 metros desde la más baja.

3. *Adaptación de las condiciones de la ordenanza de casco antiguo a las disposiciones sobre accesibilidad e infravivienda (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como a la normativa relativa a la accesibilidad universal)*

En los solares de fondo muy reducido, podrá proponerse la reordenación de la edificación, con objeto que las viviendas reúnan las debidas condiciones de habitabilidad y accesibilidad. Para ello podrá, excepcionalmente, ocupar total o parcialmente el espacio de retranqueo de 3 metros al fondo testero. Para ello, se tendrá en cuenta, en todo caso, lo siguiente:

- En el proyecto deberá justificarse expresamente que, por las dimensiones de la parcela y los retranqueos aplicables, no pueda desarrollarse un programa de vivienda adecuado en base a criterios de habitabilidad o accesibilidad.
- No podrá incrementarse la edificabilidad de la parcela, que viene definida por la alineación exterior, el fondo edificable, el retranqueo al lindero trasero y el número máximo de alturas computables.
- Se priorizará entre otras soluciones el desarrollo del programa de vivienda en planta baja, manteniendo en lo posible el retranqueo de 3 metros al testero en plantas altas.
- En caso de que haya de ocuparse la zona de retranqueo en plantas altas se priorizará la forma en que se minimice la afección sobre las parcelas colindantes, teniendo en cuenta aspectos como el soleamiento, los volúmenes, las alturas de petos, los materiales a emplear, etc.
- En todo caso se cumplirá un retranqueo mínimo al testero de 3 metros, en plantas altas, en las fachadas con huecos que generen vistas sobre las parcelas colindantes, debiendo, en caso de ser necesario, generarse patios abiertos para resolver la iluminación o la ventilación de las estancias.
- Se podrán llevar a cabo actuaciones de reforma y rehabilitación de las edificaciones existentes, pudiendo en estos casos mantener la posición y volumen de las mismas.

Contra el presente acuerdo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 171 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, los interesados podrán interponer directamente recurso contencioso-administrativo en la forma y plazos establecidos en los artículos 25 a 42 de la

Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de dicha Jurisdicción. La interposición de dicho recurso no suspenderá por sí sola la efectividad del acto o acuerdo impugnado.

En Villanueva de Perales, a 6 de junio de 2022.—El alcalde-presidente, José María Barrado Jiménez.

(03/12.143/22)

