

ASUNTO: Exención de la obligatoriedad de acondicionamiento de espacios libres cuando su ocupación derive de la obligación contenida en una norma sectorial específica

ANTECEDENTES:

El artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., referido al acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados, establece lo siguiente:

- 1. Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se destinen, o en las normas zonales, u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado o Específico, los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de estos garantizará la plantación y mantenimiento de espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de sesenta (60) centímetros, situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los ciento cincuenta (150) centímetros señalado para plantas bajo rasante.*
- 2. El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento opaco, salvo en la zona correspondiente a retranqueo o separación mínima a linderos, donde no superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela. Los cerramientos de instalaciones deportivas podrán tener mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que no sobrepasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.*
- 3. No obstante, cuando, justificadamente, por las condiciones dimensionales de la parcela, para poder resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio bajo rasante, sea necesario ocupar los espacios libres para resolver su accesibilidad, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.*

Este último apartado no establece que condiciones de accesibilidad son las que pueden determinar la exención de ajardinamiento de los espacios libres privados.

Sin embargo, determinadas normas sectoriales, contienen obligaciones específicas que deben cumplir determinadas actividades, sanitarias, educativas, asistenciales etc. como es el caso de lo establecido por la Orden de 11 de febrero de 1986 de la Consejería de Salud y Bienestar Social de la Comunidad de Madrid para los centros sanitarios, en concreto para las unidades de urgencia exige *“entrada propia, fácilmente accesible, diferenciada y bien señalizada y el acceso rodado en la puerta será cubierto”*.

Este es el caso también del Real Decreto 132/2010, de 12 de febrero, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria.

CRITERIO DE APLICACIÓN:

A la vista de lo anterior, se establece el siguiente criterio general de aplicación:

Se entenderán debidamente justificados, a efectos de la exención contenida en el apartado 6.10.20 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., los supuestos en los que una norma sectorial imponga unas condiciones de accesibilidad que precisen la ocupación de espacios libres privados.

EL GERENTE

Fdo.: Jose Fernández Sánchez

