

Ref: CU 50-15

ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Distrito de Retiro, en fecha 17 de septiembre de 2015, referente a la incorporación de trasteros sobre la cubierta plana de la edificación existente sita en los números 52, 54 y 56 de la calle Sirio, regulada por las condiciones del grado 1º de la Norma Zonal 3.

Palabras Clave: Régimen Urbanístico. NZ 3. Parámetros de la edificación. Volumen y forma. Ático. Usos urbanísticos. Residencial. Trasteros.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora General de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Grado 1º de la Norma Zonal 3 “Volumetría Específica”
- Modificación puntual del PGOUM relativa a la Normativa que regula los ámbitos de suelo sometidos a la Norma Zonal 3, aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el 27 de junio de 2012, pendiente de aprobación definitiva por la Comunidad de Madrid.

Acuerdos:

- Acuerdos nº 24, 137 y 177 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptados en Sesiones 12 de marzo de 1998, 2 de marzo de 2000 y 29 de marzo de 2001, respectivamente.

Licencias urbanísticas:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 520/1968/03522, concedida por Decreto del Sr. Delegado de obras y servicios urbanos de 30 de julio de 1968, modificada por Decreto de 26 de enero de 1978, producido en expediente nº 520/1977/20896.

Informes:

- Informe de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias de 11 de mayo de 2015 que resolvió la consulta urbanística nº 19/2015.

HECHOS:

La edificación existente sita en los números 52, 54, 56 de la calle Sirio se construyó al amparo de la licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 520/1968/03522, concedida por Decreto del Sr. Delegado de obras y servicios urbanos de fecha 30 de julio de 1968, modificada posteriormente por la licencia de expediente nº 520/1977/20896, concedida por Decreto de fecha 26 de enero de 1978. La edificación, tal como fue autorizada en las citadas licencias, se destina al uso principal residencial vivienda colectiva y se desarrolla en cinco plantas sobre rasante, con cubierta plana, y dos plantas de sótano. El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) incluye a la edificación en el área de ordenación directa del suelo urbano común, regulándola mediante las condiciones de edificación y uso del grado 1º de la Norma Zonal 3 "Volumetría Específica", sin otorgarle protección arquitectónica alguna.

La mancomunidad de propietarios de la edificación pretende la incorporación de trasteros sobre su cubierta plana. Para conocer la viabilidad urbanística de la incorporación de los trasteros y, en su caso, las formas de realizarla, se ha presentado la consulta urbanística que se tramita en el Distrito de Retiro en expediente nº 103/2015/02824. El bajo cubierta es una de las situaciones previstas en el apartado 2.d del artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM para que los trasteros no computen edificabilidad. Además de bajo cubierta inclinada, la Comisión de Seguimiento del Plan General (en adelante CSPG), en su Acuerdo nº 177, admitió que los trasteros pudieran disponerse, sin computar edificabilidad, también bajo cubierta plana de una planta de ático; esta solución requiere de la previa formulación y aprobación de un estudio de detalle cuando los áticos no están permitidos por la normativa zonal de aplicación. Según lo indicado y atendiendo a las características propias del grado 1º de la norma zonal 3, el Distrito interesa de esta Secretaría Permanente su criterio al respecto de las formas en las que podría realizarse la intervención deseada por la mancomunidad de propietarios solicitante.

CONSIDERACIONES:

Según se definen y regulan en el apartado 2.d del artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, los trasteros son piezas no habitables destinadas a guardar enseres de las viviendas que, en vivienda colectiva, no computan edificabilidad cuando reúnen una serie de requisitos, entre ellos que estén situados en plantas bajo rasante o bajo cubierta (en el mismo sentido se pronuncia el apartado "j" del artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM) Respecto de la situación bajo cubierta, además de la natural de bajo cubierta inclinada, la CSPG en su

Acuerdo nº 177, adoptado en Sesión de 29 de marzo de 2001, consideró también admisible la incorporación de trasteros con solución de bajo cubierta plana en planta de ático; esta implantación puede realizarse directamente en aquellas normas zonales o áreas de planeamiento en las que los áticos son construcciones permitidas (apartado 1º del Acuerdo nº 177), mientras que en aquellas otras normativas zonales o particulares en las que los áticos no están permitidos (apartado 2º del Acuerdo nº 177), por analogía con el contenido de su Acuerdo nº 137, la CSPG consideró necesaria la previa formulación y aprobación de un estudio de detalle que así lo contemplase. Según lo visto, tal como ya se expuso en el informe de 11 de mayo de 2015 mediante el cual esta Secretaría Permanente resolvió la consulta urbanística nº 19/2015, la incorporación de trasteros sobre la altura máxima de las edificaciones residenciales de vivienda colectiva no plantea mayores problemas que los derivados, en su caso, de la necesidad de aprobación de un estudio de detalle previo. Ahora bien, cuando se trata de edificios existentes y la incorporación de los trasteros comporta la construcción de una cubierta inclinada o una planta ático adicionales, con incremento del volumen original, la viabilidad de la intervención, consistente en una obra de ampliación según lo definido en el apartado 1.c del artículo 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, que queda condicionada por el aplicable régimen de obras permitidas. En el caso analizado, careciendo la edificación de protección alguna y no encontrándose en situación de fuera de ordenación, el régimen de obras permitidas se corresponde sin matices con el del grado 1º de la Norma Zonal 3, en el cual, partiendo de la volumetría preexistente, se admite la ampliación bajo cubierta de las edificaciones residenciales de vivienda colectiva para la incorporación de trasteros, tal como se recoge en el apartado 3.c del artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, que en este sentido establece que: “...se admiten obras de ampliación bajo cubierta destinadas a trasteros o zonas comunitarias, en vivienda colectiva, con las condiciones del art. 7.3.4 apartados d) y e)”

Consecuentemente, es posible la ampliación de la edificación en estudio para la incorporación de trasteros sobre su cubierta plana actual. La actuación será directamente autorizable si se realiza mediante la construcción de una nueva cubierta inclinada que, respetando lo establecido en el apartado 1.a del artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, aloje los trasteros bajo sus faldones. En cuanto a la opción de disponer los trasteros en una nueva planta de ático, podría autorizarse directamente si en el grado 1º de la Norma Zonal 3 se admitiese este tipo de construcción, necesitando de la previa aprobación de un estudio de detalle en caso contrario. En el grado 1º de la Norma Zonal 3 los parámetros urbanísticos de referencia son los de las edificaciones preexistentes, partiendo de los cuales se admite su sustitución o ampliación. En los edificios residenciales de vivienda colectiva, el citado apartado 3.c del artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, que posibilita su ampliación para alojar trasteros, no hace referencia alguna a los áticos como construcciones admitidas por encima de la altura máxima, por lo que debe entenderse que éstos no quedan autorizados para estas actuaciones. Asumido lo anterior, se concluye la necesidad de la previa formulación y aprobación de un estudio de detalle para la construcción de una nueva planta de ático que aloje los trasteros deseados, según lo previsto por la CSPG en el apartado 2º de su Acuerdo nº 177. Se aclara que la mención del apartado 3.a del artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM a la posible utilización de los parámetros de la Norma Zonal 5 en su grado 2º, en la que los áticos son construcciones permitidas, se circunscribe a las obras de sustitución y, por ello, es inaplicable a las obras de ampliación del caso analizado.

En resumen, es admisible la ampliación para trasteros sobre la última planta de la edificación estudiada, que podrá autorizarse directamente si los trasteros se alojan bajo los faldones de una nueva cubierta inclinada, pero que requiere de la previa aprobación de un estudio de detalle si se pretenden incorporar en una planta de ático.

Por último, debe mencionarse que el razonamiento realizado no se verá alterado sustancialmente con la aprobación definitiva de la Modificación puntual del PGOUM relativa a la regulación de los ámbitos de suelo sometidos a la Norma Zonal 3, puesto que, salvo alteración del texto aprobado provisionalmente, en la nueva redacción del apartado 3.c del artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas se admite, con la finalidad de mejorar la funcionalidad de los edificios existentes, las obras de ampliación para la implantación de trasteros y otras dependencias excluidas del cómputo de edificabilidad.

CONCLUSIÓN:

Con base en lo anteriormente expuesto en relación con la posibilidad de incorporar trasteros sobre la cubierta plana de la edificación existente en los números 52, 54, 56 de la calle Sirio, esta Secretaría Permanente considera que:

La actuación pretendida es admisible de conformidad con lo establecido en el apartado 3.c del artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, que autoriza la ampliación bajo cubierta destinada a trasteros en edificios residenciales de vivienda colectiva. Si la ampliación se plantea mediante la construcción de una nueva cubierta inclinada que aloje bajo sus faldones los trasteros, podrá autorizarse directamente mediante licencia, siempre que se respete el resto de condiciones de la normativa urbanística y sectorial de aplicación. Sin embargo, si la opción es la construcción de una nueva planta de ático que incluya los trasteros en su interior, será necesaria, tal como se prevé en el apartado 2º del Acuerdo nº 177 de la CSPG, la previa formulación y aprobación de un estudio de detalle que así lo contemple.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la Instrucción de 29 de julio de 2008) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 6 de octubre de 2015