



Ref: CU 57-2016

**ASUNTO:** Consulta urbanística que plantea el Distrito de Usera referente a los elementos constructivos delimitadores de la azotea del cuerpo de edificación de planta baja del edificio existente sito en el nº 24 de la C/ Manuel Muñoz.

**Palabras Clave:** Parámetros de la edificación. Volumen y forma (altura). NZ 4. Fuera de ordenación.

Con fecha 14 de diciembre de 2016, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Usera relativa a los elementos constructivos delimitadores de la azotea del cuerpo de edificación de planta baja del edificio existente sito en el nº 24 de la c/ Manuel Muñoz.

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 (PGOUM). Norma zonal 4 “Edificación en manzana cerrada”.

### Normativa:

- Documento básico DB SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación (DB SUA del CTE)

### Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 520/193/11071 y concedida por Decreto de la Alcaldía Presidencia de 31 de julio de 1953.
- Licencia de ampliación tramitada en expediente nº 523/1972/19312 y concedida por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de 8 de abril de 1972.

## HECHOS

El edificio sito en el nº 24 de la c/ Manuel Muñoz, incluido por el PGOUM en el ámbito de la norma zonal 4 “Edificación en manzana cerrada”, del área de ordenación directa del suelo urbano común/consolidado, se construyó al amparo de la licencia municipal de expediente nº 520/1953/11071, concedida por Decreto de la Alcaldía Presidencia de 31 de julio de 1953; con posterioridad, la edificación se modificó y amplió mediante licencia de expediente nº 523/1972/19312, otorgada por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de 8 de abril de 1972, quedando constituida por un cuerpo de edificación principal alineado a vial de cuatro plantas (baja más tres) y fondo edificado en los linderos laterales de 10 metros y otro de planta baja que supera el fondo del principal y ocupa la parcela en todo su fondo (25 metros, aproximadamente). La cubierta del cuerpo de planta baja es una azotea, cuya delimitación y protección en los linderos de la parcela en el proyecto aprobado de licencia se realiza mediante un peto de fábrica. En visita de inspección realizada en el seno del procedimiento de disciplina urbanística de expediente nº 113/2016/2752, los servicios técnicos del distrito de Usera han comprobado que el peto de fábrica de la azotea del cuerpo de edificación de planta baja ha sido suplementado mediante postes y malla metálica de simple torsión; ante esta circunstancia, de cara a las subsiguientes actuaciones del expediente de disciplina urbanística, el distrito interesa el carácter normativo del espacio configurado por la azotea del cuerpo de edificación de planta baja y, en función de éste, los elementos constructivos que pueden delimitar su perímetro en los linderos de la parcela.



## CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación se indica:

Partimos en este análisis de la situación de fuera de ordenación relativa del cuerpo de edificación de planta baja del edificio de referencia (artículos 2.3.1 y 2.3.2.1.a de las normas urbanísticas del PGOUM), motivado por su disconformidad con la ordenación urbanística aplicable (artículos 8.4.5, 8.4.7 y 8.4.8 de las normas urbanísticas del PGOUM), la cual no admite la ocupación total sobre rasante, en ningún caso y con ningún tipo de construcción, de parcelas que, como la del caso en estudio, tienen un fondo superior a 18 metros. Encontrándose en situación de fuera de ordenación relativa el cuerpo de edificación estudiado, conforme con el régimen de obras permitidas en esta situación (artículo 2.3.3.2 de las normas urbanísticas del PGOUM), como elementos delimitadores de su azotea en su perímetro abierto, coincidente con los linderos de la parcela, solo son admisibles las barreras de protección contra las caídas exigidas en el apartado 3 de la Sección SUA 1 del DB SUA del CTE, en su dimensión mínima o, si ésta fuera mayor, en la que tengan los elementos ahora existentes, en cuyo caso, no podrán suplementarse de forma alguna.

De cara a calificar adecuadamente el espacio de la parcela carente de edificación en plantas superiores a baja, debe recordarse la diferencia entre el patio de parcela (artículo 6.4.6 de las normas urbanísticas del PGOUM) y el espacio libre de parcela (artículo 6.4.6 de las normas urbanísticas del PGOUM): mientras que la finalidad de los patios de parcela es proporcionar ventilación e iluminación a las piezas de los locales y viviendas de las edificaciones y su disposición es optativa por el proyectista, el espacio libre de parcela no es susceptible de ocupación por la edificación y se deriva de la aplicación de las condiciones normativas de posición y ocupación sobre la parcela. Según lo dicho, atendiendo a su origen y condiciones normativas, el espacio libre estudiado constituye el espacio libre de su parcela, aunque se encuentre, en contra de lo que la vigente ordenación urbanística admitiría, ocupado por la construcción de planta baja en su totalidad, por ello no es admisible en él el cerramiento que el artículo 6.7.18.2 de las normas urbanísticas del PGOUM contempla para los patios. Asimismo, tampoco podrá disponerse sobre la azotea de esa construcción de planta baja el vallado previsto en el artículo 6.10.17.2 de las normas urbanísticas del PGOUM, puesto que la parcela ya se encuentra delimitada en sus linderos por la propia edificación.

Aunque no es el supuesto de hecho analizado, se indica que en aquellos supuestos en los que una construcción de planta baja ocupe, conforme con la ordenación urbanística aplicable, total o parcialmente, el espacio libre de su parcela, solo se admitirán las construcciones por encima de la altura contemplados en el artículo 6.6.11 de las de las normas urbanísticas del PGOUM, por lo que, si su cubierta se resuelve mediante azotea, las preceptivas barreras de protección de su perímetro no rebasarán en más de 1,50 metros la altura de cornisa de la construcción. Se matiza que, en el caso particular



de las construcciones destinadas al uso complementario industrial permitidas en el ámbito de la norma zonal 4 (artículos 8.4.7.2.d y 8.4.15.b.i de las normas urbanísticas del PGOUM), puesto que su altura máxima normativa se establece como altura total (4,50 metros), ésta se respetará hasta el elemento más alto de la construcción, incluyendo en ella las barreras de protección de cubierta, ya sean petos de fábricas o elementos de cerrajería.

## CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto y de conformidad con el informe técnico emitido por la Dirección General de Control de la Edificación, en relación con la azotea del cuerpo de edificación de planta baja del edificio existente en el nº 24 de la C/ Manuel Muñoz, se considera que:

- Atendiendo a su situación de fuera de ordenación relativa, como elementos constructivos delimitadores de la azotea del cuerpo de edificación de planta en su perímetro abierto, coincidente con los linderos de la parcela, solo son admisibles las barreras de protección contra las caídas exigidas en el documento básico DB SUA del CTE, en su dimensión mínima o, si ésta fuera mayor, en la que tengan los elementos ahora existentes, en cuyo caso, no podrán suplementarse de forma alguna.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) 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, 4 de julio de 2017