



Ref: CU 21-17

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Barajas relativa a la posibilidad de disponer cubierta inclinada en un edificio de viviendas situado en C/ Soto Hidalgo nº 10, para ubicar trasteros bajo dicha cubierta.

Palabras Clave: NZ3. Ampliación. Residencial.

Con fecha 18 de mayo de 2017, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Barajas relativa a la posibilidad de disponer cubierta inclinada en un edificio de viviendas situado en C/ Soto Hidalgo nº 10, para ubicar trasteros bajo dicha cubierta.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 13 del Decreto de 21 de agosto de 2017 de la Alcaldesa por el que se crea la Comisión Técnica de Licencias y se regula su composición y funcionamiento 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.” (...)* 3. *Emitir informe no vinculante en relación con las consultas planteadas por los servicios municipales que intervengan en cualquiera de las formas de control urbanístico municipal, previa valoración de la procedencia de su inclusión en el orden del día de la Comisión para la adopción, en su caso, del correspondiente acuerdo interpretativo”*. 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). Zona 3 “Volumetría específica”

HECHOS

Con fecha 18 de mayo de 2017 se planteó, al Servicio Integral de Órganos Colegiados, por parte del Departamento de los Servicios Técnicos del Distrito de Barajas, consulta relativa a la posibilidad de disponer cubierta inclinada en un edificio de viviendas situado en la calle Soto Hidalgo número 10, para ubicar trasteros bajo dicha cubierta, por encontrarse en tramitación en el Distrito, con número 121/2017/00675, expediente de solicitud de licencia para dicha actuación, habiendo sido resuelta previamente por parte de los Servicios Técnicos del Distrito consulta urbanística especial sobre esta actuación, tramitada en expediente número 121/2015/00854. En todo caso, basándose en este caso concreto, el Distrito plantea la consulta de forma general en cuanto a la viabilidad de este tipo de actuaciones.

En fecha 19 de mayo, se solicitó, mediante correo electrónico del Servicio Integral de Órganos Colegiados, informe técnico a este Departamento Adjunto de la Dirección General de Control de la Edificación, a fin de poder dar debida contestación, a los aspectos técnicos de la consulta planteada.

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:

La consulta se plantea de forma genérica, pero basándose en un caso concreto referente a un edificio situado en la calle de Soto Hidalgo 10.

Se trata de un edificio de viviendas, con licencia de nueva planta concedida por Decreto del Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 7/2/1976, tramitada en expediente 523/1976/49413, situado en la calle de Soto Hidalgo número 10, que según se extrae tanto de los datos de la citada licencia como de lo indicado por los Servicios Técnicos del Distrito en su Nota Interna, se desarrolla en ocho plantas sobre rasante, baja más siete plantas tipo con ocho viviendas en cada una de las



plantas tipo, por lo que en el edificio se disponen un total de 56 viviendas, siendo la cubierta del edificio plana.

De acuerdo con la documentación que acompaña a la consulta planteada, la actuación pretendida consiste en la modificación de la cubierta del edificio, proponiendo una cubierta inclinada, con faldones a 45° en tres de las zonas de la cubierta, las denominadas 1, 2 y 3 manteniendo cubierta plana en la denominada cubierta 4. Asimismo se indica en el informe de los Servicios Técnicos en el que se plantea la consulta, que en el espacio bajo cubierta generado, el proyecto técnico plantea ubicar 39 trasteros.

A la vista de lo cual los Servicios Técnicos del Distrito, argumentan su opinión favorable respecto a la viabilidad de la actuación y recaban el criterio al respecto del Servicio Integral de Órganos Colegiados.

Por lo tanto, la actuación pretendida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.4.8 de las normas Urbanísticas del P.G.O.U.M consiste en una obra de ampliación al incrementar el volumen construido del edificio.

El edificio se regula por la Norma Zonal 3 grado 2º, y concretamente en el artículo 8.3.10 se especifican las obras admisibles, indicando respecto a las obras de nueva edificación, entre las que se incluye la ampliación, que *“se regulan por las condiciones específicas del planeamiento inmediatamente anterior al presente Plan General que pueden complementarse con las condiciones establecidas en el artículo 8.3.5.3 para obras de nueva edificación del grado 1º que no resulten contradictorias con las referidas condiciones específicas”*.

En la Nota interna remitida por los Servicios Técnicos del Distrito, se indica que *“no encuentra contradicciones entre lo indicado en el planeamiento anterior (que en el caso que nos ocupa sería el APD 18/18 y el PGOUM-85) y las condiciones del artículo 8.3.5.3 del PGOUM-97”*.

Por lo tanto, serían de aplicación las condiciones establecidas en el citado artículo 8.3.5.3. que regula las obras admisibles para el grado 1º, y que especifica, en su apartado c) para las obras de ampliación, que *“además de las reguladas en los artículos siguientes, se admiten obras de ampliación destinadas a mejorar la funcionalidad de los edificios existentes mediante la implantación de instalaciones, dependencias o locales excluidos del cómputo de edificabilidad, conforme determina el artículo 6.5.3, entre los que cabe mencionar garaje-aparcamiento, guarda bicicletas, instalaciones al servicio del edificio, trasteros y zonas comunitarias.”*

En base a lo anterior, se permitirían obras de ampliación, pero exclusivamente destinadas a albergar dependencias excluidas del cómputo de edificabilidad en el artículo 6.5.3 y con todas las condiciones, tanto la ubicación, que en el caso de los trasteros sería bajo rasante bajo cubierta, como el resto de condiciones establecidas



en el citado artículo, que, en el caso de los trasteros, son las siguientes condiciones señaladas en el art. 7.3.4, apartado d):

- i) Que estén situados en plantas bajo rasante o bajo cubierta.*
- ii) El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.*
- iii) El número máximo de trasteros será uno por vivienda.*
- iv) La superficie construida de cada trastero será como máximo de seis (6) metros cuadrados.*
- v) La superficie del conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a 8 x nº de trasteros admisibles.*
- vi) Cada trastero se considerará como uso asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia. Esta condición deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad a tenor de lo dispuesto en el art. 307.4 de la Ley del Suelo.*
- vii) Las condiciones de protección contra incendios se atenderán a lo dispuesto a tal efecto en la Ordenanza de Prevención de Incendios.*

En el caso que nos ocupa los trasteros se disponen en la planta bajo cubierta ampliada, siendo admisible la ubicación de los mismos, siempre que la misma respete las determinaciones establecidas para las vertientes de cubierta en el artículo 6.6.11 de las NNUU, por lo que *“no podrán sobresalir respecto a un plano de una inclinación máxima de cuarenta y cinco grados (45º) trazado por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de fachada o por el borde superior de las cornisas y aleros permitidos desde la misma”*.

CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, respecto a las cuestiones técnicas planteadas por el Departamento de los Servicios Técnicos del Distrito de Barajas, de conformidad con el informe emitido por la Dirección General de Control de la Edificación se informa lo siguiente:

- El edificio objeto de la consulta, sito en la calle Soto Hidalgo número 10 se regula por la Norma Zonal 3 grado 2º, por lo que, de acuerdo con lo indicado en el artículo 8.3.10. de las NNUU del PGOUM son de aplicación las condiciones específicas del planeamiento inmediatamente anterior al presente Plan General que pueden complementarse con las condiciones establecidas



en el artículo 8.3.5.3 para obras de nueva edificación del grado 1º que no resulten contradictorias con las referidas condiciones específicas.

- Por lo tanto, la actuación pretendida, consistente en la ampliación del edificio mediante la modificación parcial de la cubierta plana existente, pasando a disponerse una cubierta inclinada, así como la ubicación de trasteros en el espacio bajo cubierta generado, se considera admisible, siempre que se respeten las condiciones establecidas en los artículos 6.5.3, 7.3.4 y 6.6.11 de las NNUU del PGOUM, respecto a las condiciones a cumplir por los trasteros, y a las condiciones de la nueva cubierta ampliada, así como las recogidas en el resto de normativa urbanística y sectorial de aplicación.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (artículos 13 y 14 Decreto de Alcaldesa de fecha 21 de agosto de 2017) 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, 1 de febrero de 2018