



SERVICIO DE COORDINACIÓN DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CIUDAD LINEAL

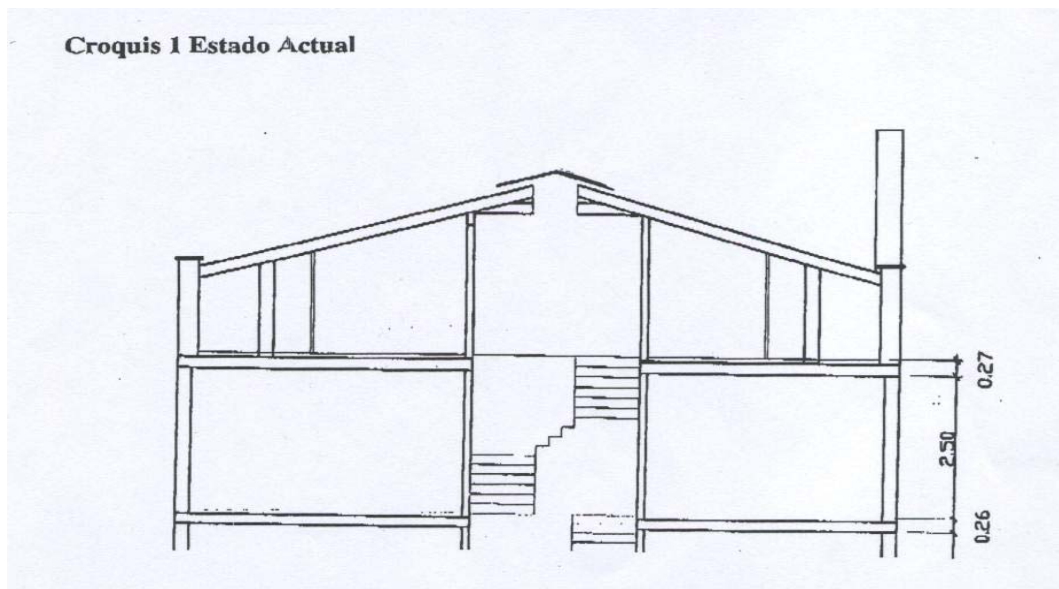
FECHA: 7 de febrero de 2005

ASUNTO: UTILIZACIÓN DE ZONA BAJO CUBIERTA PARA USO RESIDENCIAL SIN AUMENTO DE EDIFICABILIDAD EN EDIFICIO SITO EN LA C/ GONZALO DE BERCEO, Nº 16. NORMA ZONAL 3, GRADO 2º

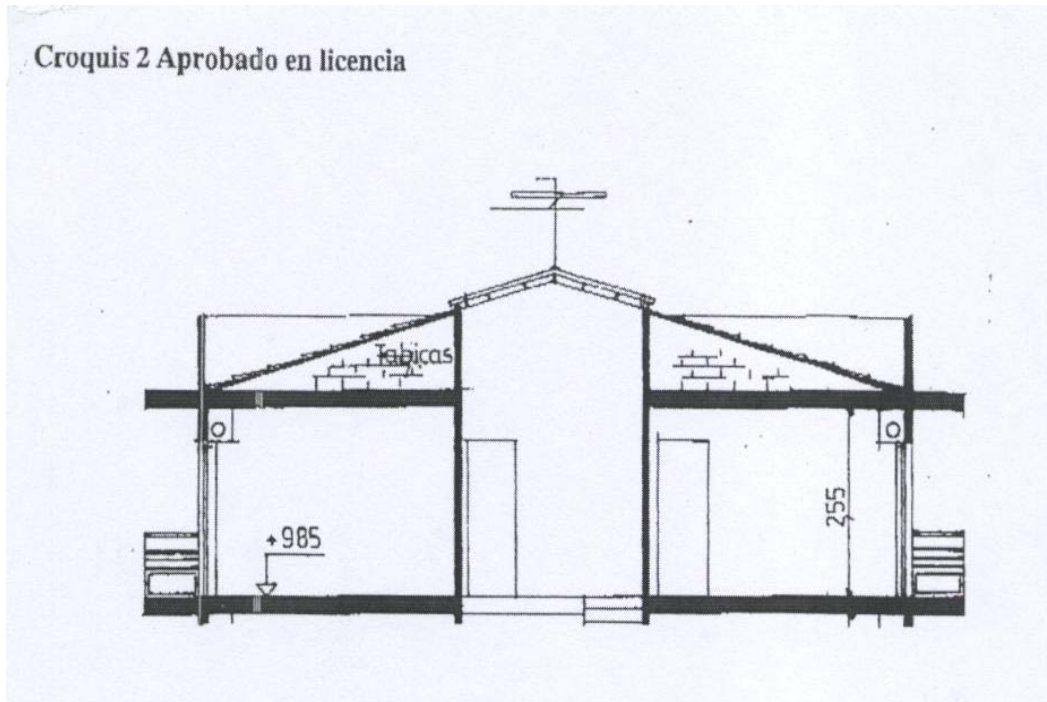
TEXTO DE LA CONSULTA:

El edificio dispone de licencia de construcción nº 356266, con sótano destinado a almacén y cubierta sin uso (se adjuntan fotocopias de licencia y planos de sótano y cubierta aprobados).

El estado actual de la cubierta no se corresponde con lo aprobado en licencia de construcción (ver croquis 1 y 2) y se utiliza para trasteros de la finca.



Croquis 2 Aprobado en licencia



Se solicita el cambio de los trasteros de bajo cubierta a sótano y trasladar la edificabilidad del almacén autorizado en el mencionado sótano a la zona bajo cubierta, transformando la misma en uso residencial ampliando las viviendas situadas en planta 3ª, todo ello sin aumento de edificabilidad, dado que la aprobada en la licencia de construcción es de 482,85 m² y la que resulta con la modificación pretendida es de 467,85 m² disminuyéndola por tanto 15,5 m².

Por lo que a la vista de lo anteriormente expuesto se solicita informe de lo que seguidamente se indica:

Sería permitido la utilización de la zona bajo cubierta como uso residencial anexo a las viviendas de 3ª planta y en este supuesto en qué condiciones.

- a) Manteniendo el estado actual de la cubierta que como se indicó anteriormente no se ajusta a la licencia de construcción del edificio.
- b) Demoliendo la cubierta actual construyéndola de nuevo a 45ª según Art. 6.6.11.1 a de las Normas Urbanísticas de 1997 y utilizando como residencial las zonas que dispongan de altura reglamentaria.

INFORME:

Vista la consulta formulada por Jefe de la Sección de Licencias del Departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Ciudad Lineal , se informa que:



El edificio situado en la C/ Gonzalo de Berceo, nº 16 se encuentra dentro del ámbito de la Norma Zonal 3, grado 2º.

En principio, trasladar los trasteros existentes en la planta bajo cubierta a la planta sótano y consumir la edificabilidad del almacén del sótano en el espacio bajo cubierta con uso residencial es factible, siempre y cuando los trasteros cumplan con las condiciones del art. 7.3.4-2.d) de las NN.UU. para que no computen en el cálculo de la superficie edificable.

Ahora bien, el hecho de que el estado real de la cubierta no se corresponda con los planos aprobados de la licencia de construcción original del edificio, con nº de exp. 356.266, cabe hacer dos tipos de consideraciones:

- Si se comprueba que se trata de una infracción urbanística prescrita el cambio de trasteros a uso residencial solo podrá autorizarse si se precisan para ello obras de conservación, las tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad así como las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene y el ornato, de acuerdo con el art. 25 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

La licencia que, en su caso, se conceda describirá la infracción prescrita y se otorgará bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad, en función del apartado 3 del artículo anterior.

- Si no es posible la opción anterior, se podrá materializar el cambio de uso mediante:
 - a) Obras de reconfiguración, permitidas por el art. 8.3.10-a) del PGOUM, modificando el trazado de la cubierta de forma que cumpla con las condiciones impuestas en el art. 6.6.11-1 y sin afectar a un volumen superior al diez por ciento (10%) del total del edificio, de acuerdo con el art. 1.4.8-3.f) de las NN.UU.
 - b) Obras de ampliación, que se permiten por el art. 8.3.10-c) siempre y cuando cumplan con el planeamiento inmediatamente anterior al presente Plan General, circunstancia que deberá comprobarse por la Junta Municipal

Madrid, 12 de febrero de 2005