



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE MORATALAZ
FECHA RECEPCIÓN: 28 de junio de 2005
ASUNTO: CONSTRUCCIONES EN PLANTA DE CUBIERTA.

TEXTO DE LA CONSULTA:

En vista de la tramitación de varios expedientes de disciplina urbanística 115/2005/788, 115/2005/804, 115/2005/805, 115/2005/806, 115/2005/809, 115/2005/810, 115/2005/811, 115/2005/812, 115/2005/813, 115/2005/814, en los que se ha emitido orden de legalización, se nos plantea la necesidad de contar con un criterio claro para la concesión o no de las licencias que se van a solicitar y que a continuación se exponen:

- El edificio ubicado en el nº 25 de la calle Corregidor Diego de Valderrábano, con licencia única del edificio con nº 711/90/11193, que se construyó sobre una parcela incluida en el API 14-01 del PGOUM97 que proviene del APD 15/01 del PGOUM85, cuenta con una planta identificada en la citada licencia como planta cubierta (no planta ático) a la que algunos vecinos que tienen la vivienda en la planta 7ª tienen acceso para su uso y disfrute de forma privativa.*
- En esa zona de azotea de la planta cubierta algunos vecinos han instalado estructuras metálicas que quedan acristaladas verticalmente y cerradas horizontalmente en su parte superior y que en algunos casos se indica que tanto el acristalamiento como la cubrición son desmontables y sirve para la colocación de un toldo de verano.*
- La edificabilidad de la parcela sobre rasante está completamente agotada en 24.200 m², por lo que si se considera que estas instalaciones (aún siendo desmontables) conforman un aumento de edificabilidad no serían legalizables. En este punto se nos plantea que según el art. 7.5.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid “las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable” no computan a efectos de edificabilidad y queremos aclarar si sería de aplicación la definición contenida en el tema 166 de los acuerdos de la comisión de seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, cuyo encabezamiento describe “Interpretación del artículo*



6.5.3. de las Normas Urbanísticas: construcción desmontable translúcida en Norma Zonal 3”, al encontrarnos en el caso concreto de un A.P.I..

- *Al no tratarse de una planta ático propiamente dicha entendemos que no es posible aplicar directamente el Art. 6.6.15.8, en el que en ése caso se indica que la zona de azotea no podrá ser objeto de acristalamiento en ningún caso, al igual que el tema 225 de los acuerdos de la comisión de seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que si permite la colocación de elementos ornamentales aislados en las azoteas de áticos siempre que no modifique la volumetría del edificio. ¿Podría hacerse extensiva su aplicación al caso en el que nos encontramos?*
- *En el caso de que estas instalaciones fueran legalizables como construcciones auxiliares o elementos ornamentales aislados, ¿no sería una contradicción con el Art. 6.6.11.-1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid? en el que se indica que por encima de la altura máxima de coronación sólo podrán construirse las vertientes de cubierta que no podrán sobresalir respecto a un plano de una inclinación máxima de 45º y los remates de cajas de escaleras, casetas de ascensores y otras instalaciones.*

Por todo lo descrito anteriormente se realiza la consulta para obtener un criterio general para éstas situaciones en las que no nos encontramos en el marco de la Norma Zonal 3 y la azotea en la que se instalan esos elementos no tiene la consideración de planta ático.

INFORME:

Vista la consulta formulada por la Arquitecto Técnico de la Sección de Disciplina Urbanística del Distrito de Moratalaz, se informa lo siguiente:

El acuerdo número 166 adoptado en la sesión de 2 de noviembre por la Comisión de Seguimiento del PGOUM, como indica en su texto, es de carácter general, siendo además una interpretación del artículo 6.5.3 de la Normas Urbanísticas referido a las condiciones de edificabilidad dentro del Título 6: “Parámetros y condiciones generales de la edificación y sus relaciones con el entorno”.

En base a lo establecido en el mismo, si el uso al que están destinadas dichas construcciones es privativo, implica un cómputo de la edificabilidad, que se encuentra agotada según los datos contenidos en el Estudio de Detalle y la licencia de nueva edificación concedida para la construcción del edificio.

Dichas construcciones constituyen un incremento del volumen construido por lo que se encuadran dentro de las obras de ampliación definidas en el artículo 1.4.10 de las



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467

Normas Urbanísticas. Según el decreto de delegación de competencias de 8 de enero de 2004, la Junta de Distrito podrá ordenar la paralización de las obras y dar cuenta inmediata al órgano correspondiente, en este caso el Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras, ya que las obras de ampliación en un API son competencia de la Dirección General de Gestión Urbanística según el decreto del Alcalde de 23 de diciembre de 2004.

Madrid, 07 de julio de 2005