

Ref.: c.u. 53/2009

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Usera, relativa a la disposición en planta ático de tendedores privativos, comunicados con las viviendas de la planta inferior, en la calle Ferroviarios nº 23.**

Con fecha 15 de Junio de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Usera, relativa a la disposición en planta ático de tendedores privativos, comunicados con la viviendas desarrolladas en la planta inferior, en un edificio situado en la calle Ferroviarios nº 23, dentro del ámbito de la Norma Zonal 4 cuya licencia se encuentra en tramitación en dicha Junta.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

### **ANTECEDENTES**

#### Planeamiento

- Norma Zonal 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

#### Informes y Consultas

- Acuerdo nº 226 incluido en la Sesión nº 37 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

### **CONSIDERACIONES**

La consulta planteada por el Distrito de Usera se refiere a la construcción de un edificio de nueva planta situado en la calle Ferroviarios nº 32, tramitándose la licencia correspondiente con nº de expediente 113/2008/8591. Consultado el visualizador del Plan General, así como dicho expediente de solicitud de licencia en el sistema informático, se observa que el emplazamiento al que se refiere la consulta corresponde con la calle Ferroviarios nº 23 y no con el nº 32 de la misma.

En base a la documentación grafica aportada a la consulta, el edificio proyectado consta de cuatro plantas sobre rasante, más una planta de ático con torreones, disponiendo dos locales en planta baja, dos viviendas en cada una de las plantas primera y segunda, y tres

viviendas en planta tercera, comunicando desde cada una de estas últimas viviendas los tres tendederos dispuestos en planta ático.

Si bien la consulta se plantea sobre la posibilidad de aprovechamiento del bajo cubierta como tendedero con acceso desde las viviendas de la planta ático, de la documentación gráfica citada se desprende que la consulta se refiere a la viabilidad de situar los tendederos en planta de ático, con acceso a los mismos desde las tres viviendas de planta tercera.

La Norma Zonal 4 establece la altura máxima en función del ancho de calle, correspondiéndole a esta parcela, de acuerdo con el artículo 8.4.10. de las Normas Urbanísticas del Plan General, 4 plantas, y asimismo la posibilidad de construcción de una planta de ático, pudiendo disponerse torreones en la misma con las especificaciones citadas a tal efecto en dicho artículo.

En dicha planta de ático se pueden ubicar piezas correspondientes al uso cualificado residencial de la parcela, entre las que se encuentran los tendederos definidos en el artículo 7.3.4. de las Normas Urbanísticas del Plan General, no encontrando ningún inconveniente, por tanto, para su situación en la citada planta.

En cuanto a su consideración respecto a la edificabilidad de la parcela, el artículo 7.3.4. no establece dimensiones máximas del tendedero, por lo que la superficie construida del mismo no tiene ninguna limitación, ahora bien solo se excluirán en el cómputo de superficie edificada los tres primeros metros cuadrados de cada tendedero, pudiéndose alcanzar hasta 4 metros cuadrados en el caso de superar esta superficie y disponer de preinstalación de aire acondicionado para la vivienda, por lo que en el caso que nos ocupa, y dado que en los tres tendederos proyectados cumplen estos dos requisitos, podrían descontarse en el cómputo de superficie edificada 12 metros cuadrados.

Por otra parte el mismo artículo anteriormente citado establece que deberá contar con sistema de protección visual que dificulte su visión desde la vía pública.

Respecto a la cubierta de dicha planta de ático, el artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General en su apartado 3 permite las vertientes de cubierta con las determinaciones del mismo artículo en su apartado 1-a, por encima de la cara superior del forjado de techo de los torreones, extendiéndose esta posibilidad a la cara superior del forjado de techo de la planta de ático, mediante el Acuerdo nº 226 incluido en la Sesión nº 37 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Por último se deberá tener en consideración lo recogido en el artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en su apartado 8, respecto al destino de la superficie no ocupada por la edificación en la planta de ático, que en todo caso deberá destinarse a azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento, o bien a cubierta con inclinación máxima de 30 ° medidos desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúe, debiendo hacer constar tal extremo como prescripción de la licencia.

## **CONCLUSIÓN**

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

Las plantas ático de un edificio de uso residencial en Norma Zonal 4, se dispongan en ellas o no torreones, podrán destinarse a tendedores privativos comunicados con las viviendas de la planta inferior, excluyéndose en el cómputo de superficie edificada los tres primeros metros cuadrados de cada tendadero, pudiéndose alcanzar hasta 4 metros cuadrados, en el caso de superar esta superficie y disponer de preinstalación de aire acondicionado para la vivienda. Asimismo la cubierta, tanto de la planta ático como de los torreones, podrá ser inclinada de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General, interpretado por la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en su acuerdo 226.

En todo caso deberán respetarse las determinaciones del artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General, apartado 8, respecto a la superficie no ocupada por la edificación en la planta de ático, que deberá destinarse a azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento, o bien a cubierta con inclinación máxima de 30 ° medidos desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúe, por lo que deberá constar dicho término como prescripción en la licencia, con el fin de evitar posteriores alteraciones e infracciones al respecto.

Madrid, 23 de Octubre de 2009