



# ARANJUEZ

Ayuntamiento  
del Real Sitio y Villa

Delegación de Régimen Interior  
SECRETARÍA GENERAL

Participo a Vd. que la Junta de Gobierno Local de este Ilmo. Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada en 1ª convocatoria el pasado día 7 de noviembre de 2002, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**8º.- PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO RELATIVA AL APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO BAJO CUBIERTA EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES.-** Se dio lectura a la propuesta emitida por el Concejel Delegado de Urbanismo de fecha 5 de noviembre de 2002 del siguiente tenor literal:

“Se eleva a la Comisión Municipal de Gobierno el expediente de referencia proponiendo la APROBACIÓN, de acuerdo al Informe Técnico-Jurídico emitido a tal efecto, de una resolución que establezca, con carácter general y aplicación inmediata que, tanto en las edificaciones existentes como en los proyectos de nueva edificación, en las zonas calificadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez como Residencial Unifamiliar y como Ciudad Jardín, lo siguiente:

1. Se permitirá la construcción de escaleras de acceso al bajo-cubierta, así como su acondicionamiento general incluyendo la instalación de ventanas en los faldones de cubierta, sin alterar la configuración exterior de la edificación ni aumentar su altura.
2. En estos espacios ahora accesibles, que no computarán a efectos de edificabilidad, se autorizarán usos no vivideros, entendiéndose por tales cuartos de baño, despensas, trasteros, bodegas, vestíbulos, pasillos, etc.”

En la deliberación de este punto se dio lectura al Informe Técnico emitido por los Aparejadores Municipales y la Arquitecta Municipal de fecha 17 de octubre de 2002 del siguiente tenor literal:

**“INFORME TÉCNICO SOBRE EL APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO BAJO CUBIERTA DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR Y LAS ORDENANZAS DE CIUDAD JARDÍN Y DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

Antecedentes

El Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez establece determinadas zonas específicas para vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada, bajo las ordenanzas de Ciudad Jardín o de Residencial Unifamiliar.

Estas ordenanzas, con distintas dimensiones mínimas de parcela, distintas limitaciones de ocupación, edificabilidad y retranqueos, coinciden, sin embargo en limitar la altura de la edificación a dos plantas máximas sobre rasante o 7 metros.

Determinar con claridad qué plantas se encuentran sobre rasante y cuáles no viene presentando una cierta dificultad en parcelas con pronunciada pendiente y también ha resultado a veces complicado aplicar la limitación de altura medida en metros a todos y cada uno de los puntos del perímetro de la edificación. Sin embargo, estas pequeñas dudas se han ido solventando sin mayores problemas hasta la fecha, encontrándose criterios de aplicación de la ordenanza que permiten su cumplimiento sin grandes conflictos.

Las condiciones generales de la edificación, así como las determinaciones específicas para Vivienda Unifamiliar y para Ciudad Jardín autorizan edificaciones con cubierta plana o inclinada. Es frecuente que los faldones de una cubierta inclinada se estructuren mediante forjados inclinados u otras técnicas constructivas que configuran un espacio bajo dicha cubierta y sobre el último forjado horizontal que invita, casi inevitablemente al parecer, a un cierto aprovechamiento por parte del usuario de la vivienda. No obstante, este aprovechamiento, parece ser, se ha venido haciendo subrepticamente, mediante pequeñas obras sin licencia ejecutadas con posterioridad a la solicitud y concesión de la licencia de primera ocupación. Si no se autorizaban estas obras, consistentes principalmente en dotar de un tiro más a la escalera (para poder acceder al bajo cubierta) y de la instalación de alguna ventana *velux* en el mismo plano de cubierta, era porque se consideraba que no dejaba de ser la autorización de una planta más (la tercera) y de un aumento (que excedería lo prescrito) de la edificabilidad.

En resumidas cuentas, el rigor con que se ha intentado aplicar la ordenanza impidiendo la ejecución de un acceso al bajo-cubierta, y su acondicionamiento como espacio útil, lo que ha fomentado no es otra cosa que su realización efectiva pero "encubierta".

Existe un precedente de intento de afrontar este problema en la aprobación del Plan Parcial del Sector 1, donde la normativa urbanística brinda una manera de autorizar determinados usos del espacio que resulta de la construcción de la cubierta inclinada y que no deja de ser una solución edificatoria, y de aprovechamiento real y efectivo, muy tradicional. Consiste este intento en distinguir usos "vivideros" de usos "no vivideros", autorizando unos y desautorizando otros para así permitir el uso racional de ese espacio sin que sea necesario admitir que se trate de una planta de más o de un aumento computable de edificabilidad. Es necesario reconocer que se trata en alguna medida, de que alguno podría calificar de una pirueta normativa, pero el hecho innegable es que ha venido facilitando el acuerdo entre lo que se autoriza mediante licencia de edificación y lo que a la postre se termina por edificar.

### Propuesta de resolución

Se propone al Delegado de Urbanismo la aprobación de una resolución que marque como directriz en la tramitación y concesión de licencias de obra para viviendas unifamiliares reguladas por las normativas de Ciudad Jardín y Residencial Unifamiliar lo siguiente:

Se permitirá la construcción de escaleras de acceso al bajo-cubierta, así como su acondicionamiento general incluyendo la instalación de ventanas en los faldones de cubierta, sin alterar la configuración exterior de la edificación ni aumentar su altura.

En estos espacios ahora accesibles, que no computarán a efectos de edificabilidad, se autorizarán usos no vivideros, entendiéndose pro tales cuartos de baño, despensas, trasteros, bodegas, vestíbulos, pasillos, etc."

La Comisión del Gobierno, por unanimidad, aprobó la propuesta anteriormente transcrita.

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos significándole que contra la presente resolución o acuerdo que pone fin a la vía administrativa, puede interponer recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Madrid en el plazo de 2 meses contados desde el día siguiente al de recepción de la presente notificación.

Con carácter potestativo, podrán interponer el recurso de reposición, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la presente notificación, o cualquier otro que estime procedente, indicándole que la interposición de recurso no paraliza la ejecutividad de la resolución.

Aranjuez, a 16 de junio de 2008  
EL SECRETARIO GENERAL

