

EXEMPLE: ÚS ESPAI SOTACOBERTA COM A HABITATGE INDEPENDENT

Expedient:**Terme municipal:** A**Comarca:****Adreça o paratge:** carrer Sant A, cantonada amb el carrer Sant B**Assumpte:** construcció d'un edifici plurifamiliar entre mitgeres destinat a onze habitatges**Informe tècnic**

El 13 de desembre de 2002 el Grup Municipal X va presentar un escrit de denúncia per a la construcció d'un edifici plurifamiliar d'un edifici entre mitgeres per a 11 habitatges, expedient municipal número amb llicència atorgada per la Comissió de Govern de 18/06/2001 que admet la construcció d'un tercer pis sotacoberta quan les Normes estableixen PB+2.

El 12 de març de 2003 va entrar en aquest Servei l'escrit de l'Ajuntament de resposta a l'audiència de l'escrit de denúncia. Aquest escrit facilita les dades sol·licitades i justifica la llicència d'obres concedida. Adjunta a l'escrit:

- L'acord de concessió de llicència d'obres.
- Còpia de l'article 72 de les Normes Subsidiàries.
- Informe del tècnic municipal de 18 de juny de 2001.
- Plànol 1 situació del projecte bàsic de la llicència d'obres.

El 21 d'octubre de 2004 vaig realitzar la inspecció de les obres i aquestes ja estan acabades i habitatges. A l'ajuntament em van facilitar vista i còpia de l'expedient municipal de llicència d'obres 210076 per a la construcció d'un edifici plurifamiliar entre mitgeres destinat a 11 habitatges.

El 14 de juny de 2001 l'empresa Construccions i Promocions SL va sol·licitar llicència d'obres. El projecte bàsic preveu la construcció d'un edifici entremitgeres d'11 habitatges (de 2, 3 i 4 habitacions) en un solar de 392 m². Les superfícies construïdes de l'edifici són:

Planta baixa	351,70 m ²
Planta primera	351,70 m ²
Planta segona	351,70 m ²
Planta sotacoberta	<u>161,14 m²</u>
Total	1.216,24 m ²

Totes les plantes estan destinades a 3 habitatges cada una, excepte la sotacoberta on n'hi ha dos. Aquests dos habitatges aprofiten l'espai resultant entre el sostre de la segona planta i el forjat de la coberta i ocupen la part central de l'edifici. El pressupost d'execució material és de 69.699.666 pessetes (418.903,43 €), segons el projecte bàsic visat al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya el 6 de juny amb el número 14.

El 18 de juny de 2001 l'arquitecte tècnic municipal va informar favorablement el projecte presentat "perquè si aconsegueix les Ordenances Municipals d'Edificació especificades a les Normes Subsidiàries".

El 18 de juny de 2001 la Comissió de Govern va acordar concedir la llicència d'obres sol·licitada condicionada a la presentació prèvia del projecte executiu, el projecte de seguretat i salut, el projecte de telefonia i el programa de control de qualitat.

El projecte executiu que consta a l'expedient municipal de la llicència d'obres el van visar el 20-11-2001.

El 24 de juliol de 2002 el senyor J de Construccions i Promocions SL va sol·licitar pròrroga de la llicència d'obres número.

El 5 de juliol de 2002 l'arquitecte tècnic municipal va informar favorablement la pròrroga de la llicència d'obres amb el vist i plau del Regidor d'Urbanisme.

El 21 d'octubre de 2003 Construccions i Promocions, SL va sol·licitar llicència per a la reforma ampliació del projecte d'habitatges en construcció. El projecte que acompanya la sol·licitud justifica que s'han realitzat petites modificacions de la planta sotacoberta en quant a la distribució i s'ha decidit aprofitar un espai perdut sota la coberta inclinada destinat a magatzem "aquest espai no es pot considerar superfície útil dels habitatges a qui pertanyen per no tenir l'alçada suficient permesa". Les superfícies construïdes segons la modificació són:

Planta baixa	349,23 m ²
Planta primera	349,23 m ²
Planta segona	349,23 m ²
Planta sotacoberta	<u>206,55 m²</u>
Total	1.254,24 m ²

De manera que els habitatges de la planta sotacoberta amplien la seva superfície construïda: habitatge 10 en 38,00 m² i habitatge 11 en 7,20 m². El pressupost d'execució material d'aquesta modificació ampliació del projecte és de 11.073,20 €, segons el projecte executiu visat al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya el 10-10.

Aquesta sol·licitud no està informada ni han concedit cap llicència d'obres.

El 5 de novembre de 2003 Construccions i Promocions, SL va sol·licitar llicència de primera ocupació de la llicència d'obres número i adjunta el certificat de final d'obra i habitabilitat dels 11 habitatges signat el 29-10-2003 i visat el 3-11 al Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de i el 4-11 al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.

A l'expedient municipal no consta cap més tràmit.

El 21 d'octubre de vaig realitzar la inspecció de les obres i l'edifici construït s'ajusta visualment a la llicència d'obres concedida. Les obres estan acabades i habitades.

L'alçada de l'edifici mesurada (amb l'aparell de la casa Leica Disto TM Lite 5 metrolàser manual, que assegura una precisió de la mesura amb una desviació màxima de +- 5 mm) des de la vorera fins la cara inferior del canal de recollida d'aigües de la coberta a la mitjera

del carrer Sant A és de 10,97 m, mentre que segons el plànol 3 del projecte bàsic i el plànol 18- façana a carrer Sant A del projecte executiu aquesta és de 10,40 m i l'alçada de l'edifici a la mitjera del carrer Sant B és de 9,40 m que coincideix amb la grafiada al plànol 3 del projecte bàsic però segons el plànol 19-façana a carrer Sant B és de 9,20 m.

Al vestíbul d'accés hi ha un interfono amb 12 botons (baixos 1 a 4, primers 1 a 3, segons 1 a i tercers 1 i 2) i també hi ha 12 bústies, però consultada la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge al carrer Sant A cantonada amb Sant B hi consten 11 habitatges amb cèdula concedida el 19-11, segons l'expedient CHG.

Normativa urbanística d'aplicació:

Al terme municipal de A són vigents les Normes Subsidiàries de planejament, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de el 26 de setembre de 1990, que classifiquen la finca com a sòl urbà qualificat de subzona 2: eixample, regulada als articles 84 a 88 i subzona 3 patis d'illa, regulada als articles 89 a 94.

Les condicions d'edificació estan regulades a l'article 87 i, entra altres, són:

- 1- Alineacions d'edificació: són les senyalades als plànols 2.5. Aquest plànol estableix les alineacions dels carrers Sant B i Sant A i estableix una profunditat edificable de 16 m a cada front de carrer.

L'edifici en construcció s'ajusta visualment a l'alineació del carrer Sant B i al carrer Sant A, una vegada realitzada la cessió de la superfície afectada per l'alineació del carrer Sant A.

- 2- Alçada reguladora màxima, i nombre de plantes: s'ajustarà a allò previst en les condicions generals per l'ordenació tancada, descrites en l'article 72 i a allò que assenyalen els plànols d'ordenació 2.5.

Segons el plànol d'ordenació, el nombre de plantes és de planta baixa i dues plantes pis. Segons l'article 72 l'alçada reguladora és de 10 m i la màxima de 13 m per a planta baixa i dos pisos.

El punt 2.b de l'article 72 diu per sobre l'alçada reguladora només es permetran: "la coberta inclinada de l'edifici, de pendent inferior al 40%, essent aprofitable l'espai útil interior. En el desenvolupament d'aquest 40% no es podran generar en cap moment alçades màximes superiors a tres cinquanta (3,50) metres per sobre de l'alçada reguladora a la zona".

L'article 56 defineix les alçades. L'alçada reguladora és la que correspon a la magnitud resultant d'amidar verticalment el pla exterior de la façana, fins a la intersecció del pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta. L'alçada màxima és l'alçada a què poden arribar les edificacions inclosa la coberta i els elements tècnics de les instal·lacions.

Segons els plànols de la llicència d'obres a la secció longitudinal marca l'alçada fins a l'arrencada de la coberta en 10 m al centre del desplegament de les dues façanes i de 9,40 a l'extrem superior del carrer Sant B i de 10,60 m a l'extrem inferior del carrer Sant A, mentre que aquesta darrera alçada mesurada en la inspecció és de 10,97 m.. L'alçada fins al carener és de 12,87 m. Segons aquests plànols l'edifici compleix l'alçada reguladora i màxima. El pendent de la coberta és del 35%, inferior al 40% establert com a màxim.

El nombre de plantes, segons el projecte de la llicència, és de planta baixa, dues plantes pis i planta sotacoberta.

Segons la sentència núm. 148/2000 dictada el 26 de setembre de 2000 per la Magistrada Jutgessa del Jutjat Contenciós Administratiu núm. 1 de , sobre la rehabilitació d'un edifici al c/ P núms. 22-24-26 de A. Aquesta sentència analitza els paràmetres consignats a l'art. 72 de les Normes Subsidiàries i l'edifici construït vulnera el nombre màxim de plantes permeses ja que la normativa permet planta baixa i dues plantes pis i *"el projecte definitiu manté la previsió d'una tercera planta, si bé vinculada a la planta segona (...). Resulta evident que la qüestió de si l'accés és per l'escala comunitària o per una escala interior de la segona planta, no esborra l'existència, com a tal, de la tercera planta, o qualsevol dels compartiments superposats que el formen.*

Una planta sotacoberta (sigui en tipologia dúplex o no) és un concepte diferent del que s'anomena "golfes"; aquestes, que antigament es destinaven a magatzem d'aliments i similars (...), s'entenen en l'actualitat com l'espai o part més alta de la casa, que té per coberta la teulada que sovint és inclinada (inclinació obligada en aquest cas segons les NNSS, art. 75, en el sentit dels vessants perpendiculars als carrers, amb funcions complementàries o auxiliars de l'habitatge, i per tant, sense necessitat d'assolir l'alçada mínima d'habitabilitat legal (2,50 metres); seria el que en llenguatge funcional s'anomena "altell".

Sobre el nombre de plantes la sentència anterior és ratificada en part per la sentència núm. 278 del rotlló d'apel·lació 160 del 2000, dictada per la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya el 30 de març de 2001 que en el fonament quart diu: *"se asume íntegramente el razonamiento contenido en la sentencia apelada, cuando concluye que el proyecto mantiene la previsión de una tercera planta, si bien vinculada a la segunda, con acceso por una escalera interior, siguiendo la tipología de dúplex, lo que es indiferente, ya se le llame planta o piso, pues una planta bajo cubierta es un concepto diferente de las golfas o buhardilla, que actualmente tiene una función complementaria o auxiliar de la vivienda, produciéndose así una vulneración del número de plantas, pues lo que está permitido es el aprovechamiento del espacio útil bajo cubierta inclinada, espacio que en el proyecto queda claramente diferenciado de la planta bajo cubierta o tercera, como se ve en los planos, formando cuerpos separados, vulnerándose el precepto (...). Añadiendo que la planta golfas no puede ser aparente en fachada, lo que impide que pueda dársele iluminación o ventilación, que puede conseguirse mediante otras técnicas, como ventanas cenitales, (...)."* I falla: *"referimos tal vulneración únicamente al*

incumplimiento del parámetro relativo al número máximo de plantas permitidas (baja más dos plantas), descartando que se hayan vulnerado los relativos a las alturas máxima y reguladora permitidas”.

A més, l'article 7 sobre interpretació dels documents de les Normes i el punt 1 diu: “les determinacions d'aquestes Normes s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb llurs objectius i finalitats expressats a la Memòria. En els casos de dubte o imprecisió, les normes escrites prevaldran sobre qualsevol determinació gràfica, i entre dues determinacions gràfiques sempre prevaldrà la de menor escala. Si subsisteix la imprecisió, prevaldrà la solució més favorable a la menor edificació i a la major dotació per equipaments comunitaris”.

Aparentment, el nombre de plantes és correcte però l'ús de la planta sotacoberta com a habitatges independents incompleix el que predisposen les sentències citades que analitzen el nombre de plantes regulat per l'article 72 de les Normes Subsidiàries de A així com el que prescriu l'article 7 de les Normes atenent a la menor edificació. Per tant l'edifici amb front als carrers Sant B i Sant A excedeixen el nombre de plantes permeses en una planta.

Actualment està en tràmit la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament, aprovada inicialment el 18 de juny i publicada al BOP de núm. de 16 de juliol. El nou redactat proposat de l'article 72.2.b diu:

“Per sobre de l'alçada reguladora només es permetran:

“La coberta inclinada de l'edifici, de pendent inferior al 30% en subzona 1, d'edificació antiga i tradicional i inferior al 40% a la resta de zones, essent aprofitable l'espai útil interior.

En el desenvolupament dels percentatges establerts anteriorment no es podran generar en cap moment alçades màximes superiors a tres (3,00) metres per sobre de l'alçada reguladora a la zona.

S'estableix l'obligació de no superar mai el nombre màxim autoritzat de plantes, cosa que prohibeix l'aparició d'obertures en façana pel damunt del forjat més elevat.

En aplicació d'aquesta norma s'haurà de justificar el compliment de la legislació vigent en matèria d'habitabilitat de tots els habitatges. En aquest sentit, els volums situats per dessota de la coberta, que resultin d'aplicar les determinacions contingudes més amunt, podran utilitzar-se com annex vinculat i no segregable de l'habitatge o unitat registral immediata inferior, sempre amb accés interior i sense que es permeti cap tipus d'obertura ni sortida a l'exterior en cap pla vertical.

En ordenació segons edificació tancada, l'arrencada de la coberta es construirà sempre en la intersecció del pla vertical de la façana amb el pla superior del forjat més elevat, sempre construït a la mateixa cota.”

De manera que aquesta modificació en tràmit tampoc permetrà l'aprofitament de l'espai resultant a la planta sotacoberta com a habitatges independents.

Conclusió:

Al carrer Sant A cantonada amb el carrer Sant B l'empresa Construccions i Promocions SL ha construït un edifici plurifamiliar entre mitgeres de planta baixa, dues plantes pis i sotacoberta destinat a 11 habitatges (tres a cada planta excepte la sotacoberta on n'hi ha dos), amb llicència municipal concedida el 18 de juny de 2001.

El 5 de novembre de 2003 Construccions i Promocions, SL va sol·licitar llicència de primera ocupació, però l'Ajuntament no s'ha pronunciat i l'edifici està habitat.

L'edifici construït s'ajusta visualment a la llicència d'obres concedida, excepte en l'alçada de l'extrem de la façana del carrer Sant A que mesura 10,97 m mentre que el projecte la grafia en 10,60 m.

La llicència concedida i l'edifici construït excedeixen el nombre màxim de plantes permeses en una planta, d'acord amb el que prescriu l'article 72.2.b, d'acord amb les sentències de 26/09/2000 del Jutjat Contenciós Administratiu núm. 1 de i la de 30/03/2001 dictada per la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de justícia de Catalunya que estableixen que la planta sotacoberta no pot destinar-se a habitatge així com l'article 7 de les Normes atenent a la menor edificació.

S'adjunten les fotografies preses en la inspecció de 21-10-

Barcelona, 19 de novembre de

L'inspector

Signatura + nom i cognoms

Ús de l'espai sotacoberta com a habitatge independent

