

EXPEDIENTE: XX

INTERESADO: AYUNTAMIENTO DE XX

ASUNTO: EMISIÓN DE INFORME TÉCNICO DE CONTROL POSTERIOR DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA LA INSTALACIÓN DE PLACAS FOTOVOLTAICAS EN VIVIENDA.

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO. - Con fecha XX y referencia número XX ha tenido entrada en el Registro de esta Dirección General de Reequilibrio Territorial, escrito de la Alcaldía del AYUNTAMIENTO DE XX, en el que se solicita la asistencia de la Dirección General de Reequilibrio Territorial en relación con la EMISIÓN DE INFORME TÉCNICO DE CONTROL POSTERIOR DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA LA INSTALACIÓN DE PLACAS FOTOVOLTAICAS EN VIVIENDA, adjuntando la siguiente documentación:

1. Memoria justificativa de Alcaldía solicitando asistencia técnica.
2. Documentación del Expediente:
 - Instancia de solicitud de procedimiento de *Declaración Responsable con documentación técnica*, según modelo municipal - Reg. Entrada Ayto.: XX.
 - Memoria Técnica de instalación solar fotovoltaica, redactada por Ingeniero Industrial de la empresa XX.
 - Documento de autorización por parte del promotor a la empresa XX para la tramitación ante el ayuntamiento de la solicitud de licencia de obra.

SEGUNDO. - Con fecha XX se emite informe de subsanación, en el que se requiere la presentación de la siguiente documentación:

1. Licencia de obra concedida y licencia/declaración responsable de primera ocupación de construcción de vivienda unifamiliar sita en la Calle XX, con referencia catastral XX.
2. Certificado de la Secretaría General sobre la existencia de expediente abierto de disciplina urbanística sobre el inmueble citado.
3. Informe técnico de municipal sobre la posible situación de fuera de ordenación.

4. En su caso, ordenanza reguladora de tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables, y norma reguladora de la instalación de instalación fotovoltaica en el municipio.

TERCERO. - Con fecha XX consta la aportación al expediente de los siguientes documentos:

1. Propuesta de Alcaldía y Certificado de acuerdo de la Comisión de Gobierno, en sesión de XX, de concesión de licencia municipal de obras para la construcción de vivienda unifamiliar en C/ XX (*Expte. Municipal: XX*).
2. Decreto de Alcaldía nº: XX, de XX, de concesión de licencia urbanística para la ocupación de la vivienda (en base a informe de arquitecto técnico municipal), una vez finalizadas las obras según la licencia concedida con fecha XX y expediente municipal XX.

No se ha aportado información sobre la existencia o no de expediente abierto de disciplina urbanística sobre el inmueble citado, ni relativa a la situación urbanística actual del mismo, por lo que se desconoce si se encuentra en situación de fuera de ordenación.

Tampoco se ha recibido información vía registro de si el municipio cuenta con ordenanza reguladora de tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables, ni tampoco sobre la existencia de norma reguladora de las instalaciones fotovoltaicas en el municipio.

II.- LEGISLACIÓN APLICABLE

NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL (*sin carácter exhaustivo*)

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Orden 1110/2021, de 7 de octubre de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se dictan instrucciones generales en relación con el medio de intervención al que habrá de someterse la instalación de paneles fotovoltaicos para autoconsumo (*BOCM 20/10/2021*)

NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL (*de aplicación al expediente*)

- **Normas subsidiarias de Planeamiento Municipal de XX** (*Aprobación definitiva por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de XX, B.O.C.M XX*).

- **Plan Parcial de ordenación de XX** (*Aprobación definitiva por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de XX, B.O.C.M. XX*).

III.- OBJETO DEL INFORME

Se emite el presente informe en aplicación del **art.159.4.** de la *Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid*, con el objetivo de analizar la **conformidad con la normativa aplicable** de la declaración responsable para la instalación de placas fotovoltaicas en vivienda en la ubicación de referencia.

IV.- INFORME URBANÍSTICO

INFORMACIÓN SOBRE EL INMUEBLE Y LA ACTUACIÓN PROPUESTA

Según datos de la D.G. del Catastro, la parcela objeto de informe (*Ref. Catastral: XX*) situada en la Calle XX nº XX en XX, tiene una superficie gráfica de suelo de 250 m², y presenta una edificación entre medianeras, con uso principal residencial, con dos plantas sobre rasante y semisótano (*aparcamiento*), con una superficie construida total de 323 m².

La parcela cuenta con acceso y frente a viario por el sureste (*C/ XX*), lindando con parcelas de uso residencial en los linderos laterales (*noreste y suroeste*) y lindando al fondo noroeste con terrenos sin referencia catastral, clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección.

La actuación solicitada, de acuerdo a la Memoria Técnica presentada, consiste en la ejecución de una **instalación fotovoltaica para autoconsumo** sobre la cubierta inclinada de la vivienda unifamiliar de referencia, mediante la colocación **coplanar**, en el faldón sureste de la cubierta, de doce módulos de 540 W de potencia (*6,49 kW en total*), así como sus correspondientes elementos de conversión, conexión y medición.

El documento técnico (*redactado por Ingeniero Industrial de la empresa XX con fecha XX*) incluye apartado de Legislación sectorial específica para instalaciones eléctricas, Certificado de seguridad estructural, Cálculos energéticos, Plan de Gestión de Residuos, Estudio Básico de Seguridad y Salud, Presupuesto general desglosado por capítulos, Fichas técnicas de los elementos a instalar y Planos de la instalación.

De acuerdo a lo expuesto, la documentación técnica presentada se considera completa.

ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

Según establecen las Normas Subsidiarias municipales, la parcela se encuentra situada en terrenos con clasificación de Suelo Apto para Urbanizar (*Suelo Urbanizable*

Sectorizado según la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid), dentro de los límites del **XX**. Dicho sector se ha desarrollado posteriormente mediante la redacción del correspondiente **Plan Parcial** (Aprobación definitiva por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de **XX**, B.O.C.M. **XX**), encontrándose en la actualidad ejecutadas las obras de urbanización de la zona.

De acuerdo a lo expuesto, según el planeamiento municipal vigente, el inmueble se encuentra situado en **suelo urbano consolidado**, en zona de ordenanza **XX**.

Tal como se ha indicado en antecedentes, consta expediente municipal de concesión de licencia de obra para construcción de vivienda unifamiliar en la parcela, así como de primera ocupación de la misma. No se ha aportado información sobre la existencia o no de expediente de disciplina urbanística ni sobre la situación urbanística actual del inmueble.

En lo relativo al cumplimiento de la normativa urbanística municipal, resulta de aplicación lo establecido por el **Plan Parcial de ordenación del XX**, cuyo contenido del apartado “**Condiciones Estéticas**” del artículo 4.2.- Ordenanzas particulares de zona, se extracta a continuación:

En general serán de aplicación las contempladas en las Normas Generales de Edificación, contenidas en el Capítulo 5º de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio. Además de lo anterior, se observarán las condiciones particulares indicadas a continuación, con objeto de lograr una adecuada calidad ambiental en esta zona de ordenanza.

Según el art. 5.4.3.- Condiciones de volumen de la edificación, del citado **Capítulo 5.- Normas Generales de la Edificación** de las Normas Subsidiarias municipales, resulta de aplicación lo siguiente:

(...) E- Cubierta de la edificación.

(...) Por encima de la cubierta de una edificación no se permitirán más construcciones que chimeneas y elementos decorativos y de remate de carácter estético que completen sus fachadas, y ello con las condiciones expresadas en el epígrafe H siguiente.

(...) H Construcciones por encima de la altura máxima permitida

Por encima de la altura máxima permitida para una edificación, indicada en su correspondiente ordenanza de aplicación, se podrá autorizar exclusivamente la

construcción de elementos técnicos y de servicio de la edificación en cuestión, tales como cajas de ascensores, de escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones de similar naturaleza al servicio exclusivo de la finca y ello, en todos los casos, cumpliendo las siguientes condiciones:

1. *Todo elemento colocado por encima de la altura máxima permitida en la edificación, siempre dentro de los que el Ayuntamiento autorice previamente, estará situado dentro del volumen interior que determinan el conjunto de planos inclinados que, arrancando sobre la línea de altura máxima permitida en cada una de las fachadas del edificio, formen un plano de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45º) con la horizontal.*
2. *En edificios destinados a uso residencial, la altura máxima de cualquier elemento situado por encima de la altura máxima permitida en la edificación no podrá exceder de la altura máxima de coronación de la edificación principal fijada para esa zona de ordenanza y definida en los términos indicados en el epígrafe I siguiente. Si esta altura máxima de coronación no estuviese prefijada, la altura máxima de estos elementos será de tres metros (3,00 m) por encima de la máxima altura de edificación autorizada.*

De acuerdo a lo expuesto, la normativa urbanística municipal vigente no establece condiciones específicas relativas a instalaciones fotovoltaicas en la edificación, permitiéndose la colocación sobre cubierta de instalaciones al servicio exclusivo del inmueble, dentro del volumen del conjunto de planos inclinados que arranca sobre la línea de altura máxima de la edificación con una inclinación de 45º, por lo que la instalación fotovoltaica propuesta se considera incluida en dichas condiciones, resultando viable en términos urbanísticos.

No se ha recibido información de si el municipio cuenta con normativa específica reguladora de las instalaciones fotovoltaicas en el municipio que pueda ser objeto de análisis.

TÍTULO HABILITANTE URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

No se ha aportado información de si el municipio cuenta con ordenanza reguladora de tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables, por lo que se informa en base al contenido de la *Ley 9/2001, del 17 de junio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid*, que en su **Capítulo III.- Intervención municipal en actos de uso del suelo y edificación**, establece:

Artículo 155 Actos sometidos a declaración responsable urbanística

...

b) *Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, y que no requieran la redacción de un proyecto de obras de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal de ordenación de la edificación.*

También resulta de aplicación la Orden 1110/2021, de 7 de octubre, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se dictan instrucciones generales en relación con el medio de intervención al que habrá de someterse la instalación de paneles fotovoltaicos para autoconsumo (BOCM 20/10/2021):

Artículo 2.- Actos sujetos a declaración responsable urbanística

1. *En suelo urbano, de conformidad con lo establecido en los artículos 152, 155 y 160 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y los artículos 2 y 4 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, están sujetos a declaración responsable urbanística por no requerir de un proyecto técnico de obras de edificación, la instalación de paneles solares o fotovoltaicos para el aprovechamiento de energía solar para autoconsumo en edificaciones, construcciones o terrenos, en los siguientes supuestos:*

- *Sobre la cubierta de las edificaciones y otras construcciones auxiliares de estas.*
- *En los espacios de las parcelas no ocupados por las edificaciones y otras construcciones auxiliares de estas, siempre y cuando se cumplan, en su caso, el resto de los parámetros urbanísticos de aplicación señalados al efecto en el instrumento de planeamiento.*

V.- CONCLUSIONES

De acuerdo a lo expuesto, al tratarse de una actuación sobre edificio existente situado en suelo urbano consolidado, que no produce una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o la envolvente global ni afecta al conjunto del sistema estructural, en aplicación del art.155. b. de la Ley 9/2001 y del art.2 de la Orden 1110/2021, resulta de aplicación el **procedimiento de declaración responsable urbanística**. Dicho documento

consta en el expediente con el contenido establecido por la *Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid*.

La normativa urbanística municipal vigente, no establece condiciones específicas relativas a instalaciones fotovoltaicas, permitiéndose la colocación sobre cubierta de instalaciones al servicio exclusivo del inmueble, dentro del volumen del conjunto de planos inclinados que arranca sobre la línea de altura máxima de la edificación con una inclinación de 45°. La instalación fotovoltaica coplanar propuesta se considera incluida en dichas condiciones, por lo que **se informa favorable la conformidad con la normativa urbanística municipal**.

Puesto que no se ha aportado información sobre la existencia o no de expediente de disciplina urbanística ni sobre la situación urbanística actual del inmueble, se desconoce si este se encuentra en situación de fuera de ordenación, en cuyo caso resultaría de aplicación lo establecido para dicho régimen.

Se recuerda que deberán cumplirse las prescripciones del *Capítulo 7.- Normas Generales de Protección* recogidas en las Normas Subsidiarias Municipales, además de la normativa relativa a gestión de residuos en las obras de construcción y las disposiciones de seguridad y salud exigibles para este tipo de actuaciones (*en especial el Real Decreto 2177/2004 en materia de trabajos temporales en altura*).

El presente informe tiene carácter facultativo y se emite en términos de asesoramiento, en el ámbito de la asistencia técnica para el control posterior de la declaración responsable para la instalación de placas fotovoltaicas en vivienda, en aplicación del **art.159.4.** de la *Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid*.

LOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE
ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS

Vº Bº DEL JEFE DE ÁREA DE
ASISTENCIA A MUNICIPIOS