



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE SAN BLAS

FECHA RECEPCIÓN: 17 de mayo de 2007

ASUNTO: Instalación de carpa

TEXTO DE LA CONSULTA:

Con número de expediente 117/2005/04190 y a nombre de Kart Aventura y Ocio S.L. se tramita en este Distrito, licencia para la implantación de actividad con obras para un circuito de Karts con cafetería en el local 218-A y terraza aneja en el Parque comercial y de Ocio "Plenilunio" en la calle Aracne nº 3 de este Distrito de San Blas.

En dicha solicitud, el interesado plantea la cubrición parcial de la terraza por medio de una carpa textil sustentada en estructura metálica de gran porte adecuada a la cubrición que se pretende, quedando abierta esta en todo su perímetro.

En la última modificación de la licencia del Centro Comercial expediente 711/2006/001114 se indica en la prescripción primera de la misma:

"La utilización de las terrazas exteriores propias del Centro comercial únicamente podrán ser usadas para instalar actividades que en ningún caso comporten ejecutar algún tipo de construcción que aumente la edificabilidad".

En requerimiento de subsanación de deficiencias dentro de la tramitación de la licencia urbanística, para el circuito de Karts se le indicó al solicitante que la cubrición de dicho circuito incumple la mencionada prescripción 1ª de la licencia del Centro comercial.

En su contestación a este requerimiento, Kart Aventura y Ocio S.L., incluye un informe realizado por la Promotora del Centro Comercial RIOFISA que argumentando la condición de la terraza como patio abierto, concluye con la consideración de que la construcción planteada no computa a efectos de edificabilidad.

Se adjunta a esta consulta copia del referido informe y plano de alzada de la carpa.

A la vista de la argumentación del Promotor del Centro Comercial, se solicita se nos indique si ese tipo de construcción supone un aumento de la superficie edificada.



INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe de departamento de Servicios Técnicos del Distrito de San Blas, se informa lo siguiente:

Se trata del edificio “Glorieta de Eisenhower-Plenilunio” con licencia de construcción para “*edificio terciario gran superficie comercial, terciario recreativo-parque comercial y de ocio*” otorgada por el Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras con número de expediente 714/2001/008975, modificada por el expediente 714/2003/002799 y con segunda modificación por el expediente 711/2006/001114.

En el último expediente citado, el texto de la modificación de licencia es el siguiente:

“Cambios puntuales en la distribución en planta como consecuencia de modificación en la posición de las subdivisiones de los locales comerciales de pequeño tamaño; modificación del número total de locales quedando definitivamente establecido en 191 locales e incorporación por reutilización de espacios de las zonas de uso general de 16 kioscos repartidos en dos niveles (a cota 612 y 617); utilización parcial de terrazas propias del centro comercial situadas en el interior de plantas y en el exterior dentro del ámbito del edificio para destinarlas a actividades terciarias comerciales y de ocio con la siguiente distribución de usos y superficies autorizadas y que resultan afectadas por la modificación”

Uno de los locales ubicados en la planta primera del edificio, que se sitúa en la cota 622, solicita mediante licencia en el Distrito de San Blas, dos cuestiones:

1. La utilización de superficie de terraza para actividad.
2. La instalación de una carpa.

En relación a la primera cuestión, el Distrito deberá comprobar mediante la documentación gráfica de la licencia de construcción del edificio, si la superficie solicitada de terraza puede utilizarse para actividad, ya que en la licencia se hace mención a la “*utilización parcial de terrazas*”.

En relación a la segunda cuestión hay que indicar que según el plano de solicitud de licencia que aporta el Distrito, se pretende instalar, de manera permanente, una carpa de superficies alabeadas que conforman volúmenes a modo de conos cuya altura en el punto más alto alcanza aproximadamente 10,00 m. sobre el forjado, es decir sobre la cota 622 de la planta primera, y por tanto supera la cota 627 que es la del forjado de suelo de la planta segunda.

En el plano de alzado aportado por el Distrito, no puede apreciarse la superficie total que ocuparía la carpa, no obstante tiene una longitud lateral aproximada de 40,00 m., por lo que se está proyectando una instalación de elevadas dimensiones. También hay que indicar que la carpa se encuentra abierta por los laterales y apoyada en una estructura de postes.



En la última modificación de la licencia de construcción aparece como primera prescripción la siguiente:

“1º. La utilización de las terrazas exteriores propias del centro comercial únicamente podrán ser usadas para instalar actividades que en ningún caso comporten ejecutar algún tipo de construcción que aumente la edificabilidad.”

Las condiciones de edificabilidad así como las superficies excluidas del cómputo se encuentran definidas en el artículo 6.5.3 de las NN.UU del vigente PGOUM, no obstante, no se hace referencia en ningún artículo de las Normas a carpas. La instalación de este tipo de elementos ha sido motivo de conflictos en las licencias, por lo que por parte de la Comisión de Seguimiento del PGOUM ha debido ser interpretado en varias ocasiones, así se puede citar los siguientes acuerdos:

Acuerdo 138, de la sesión de 2 de marzo de 2000, sobre la Escuela Municipal de Circo:

“2º. La carpa que se instale, por tener carácter de permanente se someterá a las condiciones de Nueva Edificación de la Norma Zonal de aplicación, si bien, dadas su características, podrá acogerse a lo establecido en el artículo 7.7.5 de las Normas Urbanísticas”.

(El artículo 7.7.5 indica que para edificios dotacionales podrá utilizarse la figura del Estudio de Detalle si no es posible el cumplimiento de las condiciones de la norma zonal).

Acuerdo 225 de la sesión de 5 de diciembre de 2002:

“Con carácter general, las azoteas de ático son susceptibles de admitir la construcción o colocación de elementos ornamentales aislados, tales como pérgolas, columnatas y otros similares, siempre y cuando no generen superficie edificada ni incrementen la volumetría aparente del edificio”.

Acuerdo 245 de la sesión de 17 de diciembre de 2003:

“En tipología de edificación aislada se permitirán elementos ornamentales diáfanos siempre que estén dentro del área de movimiento y no sobrepasen los límites del sólido capaz.

Se entenderán como elementos diáfanos aquellas soluciones constructivas en las que predomine el vacío respecto a lo edificado, en una proporción de dos tercios como mínimo distribuida de forma homogénea”.



Por todo ello, la filosofía de interpretación de este tipo de cuestiones, estriba en que cuando resulten permanentes y se genere un espacio edificado que además incremente la volumetría aparente del edificio, se someterán a las condiciones de edificación del planeamiento.

El caso que nos ocupa además de un carácter de permanencia, tiene unas dimensiones que aumentan la volumetría del edificio, generando la modificación de la envolvente aparente de la edificación, por tanto y por similitud con los casos recogidos en los Acuerdos de la Comisión, se entiende que la carpeta en cuestión no debe ser autorizada, habida cuenta además, que en la modificación de la licencia de construcción (expediente 711/2006/001114) lo que se autorizaba en las terrazas eran pequeños kioscos para favorecer el desarrollo de las actividades que pudieran implantarse en las terrazas y, citado textualmente, “*dentro de la envolvente del edificio*”, por lo que se considera que la volumetría aparente del edificio no pretendía ser variada en la última modificación, ni por tanto autorizar otro tipo de instalaciones que los kioscos que figuran en la licencia.

En razón de todo lo expuesto, se propone que por el Concejal del Área de Coordinación Territorial, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 27 de julio de 2006 por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de la Vicealcaldía y se delegan competencias en los titulares de sus órganos superiores y directivos, se adopte la siguiente propuesta de resolución:

“Visto el anterior informe relativo a instalación de carpeta, elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo de este Área, en ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 27 de julio de 2006, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”

Madrid, 23 de mayo de 2007