

Ref: cua 27-12

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades en relación con el criterio de exclusión del cómputo de edificabilidad de estructuras tipo pérgola cubiertas.

Con fecha 21 de junio 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades relativa al criterio de exención del cómputo de edificabilidad de las instalaciones de estructuras tipo pérgolas cubiertas, tanto dentro de la superficie ocupada por el edificio como sobre el espacio libre de parcela.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997 (NNUU)

Informes:

- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 17 de noviembre de 2008, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Moncloa-Aravaca, (CU 45/2008).
- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 1 de julio de 2009, en contestación a la consulta formulada por el Subdirector General de la Edificación, (CU 39/2009).
- Tema nº 225 sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (CSPG)

CONSIDERACIONES

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades plantea esta consulta a la Secretaría Permanente con objeto de precisar que elementos cubiertos computan edificabilidad y cuales no, analizando la diferente casuística que puede darse tanto dentro de la superficie ocupada por el edificio como cuando se sitúen sobre el espacio libre de parcela.

En relación al volumen construido, el Plan General no define este concepto, y es por ello que existen diversos informes precedentes relacionados con la materia, tales como las consultas urbanísticas 3/2005, 45/2008, 7/2012, así como el Acuerdo nº 225 de la CSPGOUM, donde se concluye que una estructura tipo pérgola formada por elementos

lineales no superficiales, cuyo fin es la creación de zonas de sombra mediante toldos, brezos o plantas y no con materiales propios de la construcción, no genera superficie edificada ni incrementa la volumetría aparente del edificio, clasificándose la instalación como una obra exterior, pudiéndose implantar tanto en la superficie susceptible de ser ocupada por la edificación como en los espacios libres privados.

Respecto al cómputo de edificabilidad, el artículo 6.5.3 de las NNUU del PGOUM establece que la superficie edificada por planta es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de planta, excluyendo de ésta en su apartado a), entre otros, los soportales o porches, espacios que, conforme el criterio de la consulta urbanística 34/2005, al estar abiertos lateralmente no generan ningún volumen cerrado y en consecuencia, superficie edificada, pero si se incluyen en el cómputo de la superficie ocupada al estar dentro de la línea de edificación por tener elementos verticales de apoyo.

En el mismo sentido, el Acuerdo nº 334 de la CSPGOUM, sesión 30 de septiembre de 2009, concluye que las zonas diáfanas de planta baja carentes de cerramiento, con independencia de su denominación en el proyecto de edificación, deben excluirse del cómputo de edificabilidad. Este criterio ya estaba recogido en la consulta urbanística 34/2005, que ya excluía los porches de las viviendas unifamiliares del cómputo de edificabilidad, argumentado que cuando el artículo 6.5.3 de las NNUU hace referencia a la superficie edificada por planta, se refiere a superficies cerradas.

Siguiendo el mismo criterio mantenido hasta ahora, podemos considerar que cuando una superficie está cubierta con elementos superficiales, pero sin cerramientos laterales no computaría a efectos de edificabilidad pero si de ocupación, considerándose una obra de ampliación.

En este sentido, cuando la Agencia plantea la instalación de una estructura similar a una pérgola dentro de la superficie ocupada por el edificio, o mejor dicho dentro de la superficie susceptible de ser ocupada por el edificio, la cubrición con un elemento superficial de una estructura tipo pérgola o similar computaría a efectos de ocupación pero no de edificabilidad siempre que se mantengan abiertos lateralmente.

De igual forma, si lo que se pretende es instalar una estructura tipo pérgola con un elemento superficial fijo que cubra unas instalaciones deportivas, no computarán edificabilidad siempre que mantengan los laterales abiertos, pero si se tendrán en cuenta a efectos de ocupación

CONCLUSIÓN

A la vista de lo anteriormente expuesto, esta Secretaría Permanente considera que la instalación de una estructura con una cubierta horizontal pero abierta lateralmente, por similitud a los porches y soportales, no computaría a efectos de edificabilidad por no tratarse de una superficie cerrada.

Esta cubierta horizontal, en el supuesto de tratarse de un elemento superficial de construcción computaría a efectos de ocupación mientras que si esta cubierta está formada por elementos lineales que sirven de sujeción a un toldo móvil, plantas, plantas, brezos o

similares, no se tendría en cuenta a efectos de ocupación siendo admisible su instalación en azoteas, espacios libres de parcela y zonas de retranqueo y separación a linderos.

Madrid, 5 de julio de 2012