

Ref: c.u. 59 -11

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Arganzuela, a través del Servicio de Coordinación Jurídica del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, relativa a la cubrición de una terraza en la calle Bustamante 26.

Con fecha 3 de octubre 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Arganzuela relativa al tipo de obra, de acuerdo con las NNUU, que supone el cubrimiento de una terraza en la calle Bustamante 26, con el objeto de conocer el órgano competente para su tramitación.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (NN.UU).

Informes:

- Tema nº 225, sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (CSPG)
- Informe del Servicio de Coordinación de Urbanismo del Área de Coordinación Territorial de contestación a la consulta formulada por el Distrito de Moncloa-Aravaca de fecha 3 de enero de 2005, CU 03/2005
- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 17 de noviembre 2008, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Moncloa-Aravaca, (CU 45/2008)

CONSIDERACIONES

De acuerdo con el contenido de la consulta, las obras objeto de la denuncia consisten en la instalación, en una terraza de la vivienda Entreplanta D de la calle Bustamante 26, de una cubrición formada por una estructura metálica fija apoyada directamente en el cerramiento de la edificación y un cubrimiento acristalado que ocupa la totalidad de la terraza, con parte retráctil y sin cerramientos verticales. Se plantea la duda respecto a si este tipo de obras se consideran obras de ampliación o por el contrario se trata de obras exteriores, con el propósito de determinar el órgano competente para su tramitación, dado que la edificación se encuentra en el ámbito territorial del API 02.18.

De acuerdo con el artículo 1.4.10 de las NNUU, obras de ampliación son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construido.

La superficie ocupada, conforme el artículo 6.4.4 de las NNUU, es la superficie comprendida dentro de la línea de edificación, por lo tanto la actuación pretendida no conlleva un aumento de la ocupación porque se encuentra dentro de la línea de edificación.

En relación al volumen construido, el Plan General no define este concepto, y es por ello que existen discrepancias a la hora de determinar si una actuación concreta, como la planteada en la consulta, genera o no un aumento de volumen.

De esta forma, el Departamento de Disciplina Urbanística del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, entiende que la actuación pretendida no genera un aumento de volumen construido dado que no se han instalado cerramientos verticales que junto con la cubrición pudieran constituir un volumen, tratándose por tanto de obras exteriores.

Por otro lado, la Sección de Disciplina Urbanística del Distrito de Arganzuela mantiene que la actuación supone un aumento del volumen construido del edificio con independencia de que existan cerramientos verticales o no, argumentando que hay un aumento de superficie edificada. Respecto a este argumento, consideramos que el hecho de que haya un aumento en la superficie edificada, no implica en todo caso un aumento en el volumen edificado.

Con el objeto de resolver estas discrepancias, y dado que las NNUU no definen expresamente el concepto de volumen edificado, nos apoyaremos en informes precedentes que podrían estar relacionados con la materia. En un principio, y de acuerdo con la definición que el artículo 6.6.16 de las NNUU realiza de las azoteas como una "cubierta plana transitable y acondicionada para acoger un uso", podríamos asimilar la terraza cuestionada a una azotea, dado que la terraza donde se pretende la actuación se corresponde con la cubierta de los soportales de la planta baja del edificio, según la correspondiente licencia de nueva planta con nº de expediente 711/1999/14395.

En este sentido, el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General nº 225 establece que con carácter general las azoteas de los áticos son susceptibles de admitir la construcción o colocación de elementos ornamentales aislados (pérgolas, columnatas y similares) siempre que no generen superficie edificada ni incrementen la volumetría aparente del edificio.

Asimismo, la Consulta Urbanística 03/2005 dispone que la instalación de pérgolas, entendiendo éstas como un elemento ornamental diáfano para sujeción de emparrados, enredaderas, etc. y cuyo fin es la creación de zonas de sombra mediante toldos, brezos o plantas vegetales y no con materiales propios de la construcción, se clasifica como una "obra exterior" según el artículo 1.4.8-3.e) de las NNUU. Además esta misma consulta considera que el hecho de que una pérgola se cubra con un elemento constructivo le hace perder su condición de obra exterior, pasando a ser una obra de ampliación, según el artículo 1.4.10-1c.

Igualmente, la consulta urbanística 45/2008 informada por la Secretaría Permanente, considera el concepto de pérgola como una estructura o armazón de elementos verticales y horizontales que pueden servir para dirigir el crecimiento de una planta trepadora, y en este sentido se entiende que la estructura citada no genera volumen toda vez que dicha estructura permite el paso de la lluvia, el sol, etc estando la misma realizada con elementos lineales no superficiales, concluyendo que en el caso de ser objeto de cubrición o cerramiento la convertirían en una estructura que genera un volumen edificado.

CONCLUSIÓN

De todo lo anterior y por analogía con las pérgolas, podemos considerar que la estructura que se ha instalado en la terraza, al estar cubierta con un elemento superficial genera un volumen edificado y por lo tanto se trataría de una obra de ampliación, siendo su disciplina urbanística competencia del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda por situarse en el ámbito de aplicación de un API, según lo dispuesto en el artículo 11 del Acuerdo de 21 de junio de 2011 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que se establece la Organización, Estructura y Delegación de Competencias en su Titular y en los Titulares de los Órganos Directivos del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.

Madrid, 11 de octubre de 2011