



INFORME SOBRE CONSULTA

FORMULADA: DISTRITO DE FUENCARRAL-EL PARDO
FECHA RECEPCIÓN: 27-07-2005
ASUNTO: Porches. Cómputo a efectos de edificabilidad y ocupación

TEXTO DE LA CONSULTA:

Ha sido criterio en esta Junta Municipal considerar los porches en las viviendas unifamiliares a efectos de edificabilidad y ocupación.

Parece ser que en otras Juntas Municipales no se consideran dichos porches a efectos de edificabilidad, pero sí de ocupación.

En los expedientes que nos ocupan en la C/ Torrebeleña, s/n (14 viviendas unifamiliares de la Inmobiliaria Torrebeleña, S.L), nos han solicitado las licencias de primera ocupación. En la visita de inspección se ha observado la existencia de porches no amparados en la licencia (en licencia figuraba pérgolas).

Solicitamos se aclare si dichos porches contabilizan a efectos de edificabilidad o sólo de ocupación.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe de la Sección de Licencias del departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Fuencarral-El Pardo, se informa lo siguiente:

El artículo 6.5.3 de las NN.UU del Plan General 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, ya que estos espacios cubiertos pero abiertos lateralmente no generan ningún volumen cerrado y en consecuencia, superficie edificada.

El resto de los apartados del artículo anterior, del d) al k), que también se excluyen del cómputo en la edificabilidad, se trata de espacios que generan superficies cerradas, por eso cuando al final del artículo se especifica que *en vivienda unifamiliar cualquiera que sea su tipología computan a efectos de edificabilidad, todas las superficies edificadas en plantas sobre rasante excepto la destinada a garaje-aparcamiento* pretende que el resto de las superficies cerradas, mencionadas en esos apartados computen, en vivienda unifamiliar, con independencia del uso que tengan, pero no así los porches al tratarse de espacios abiertos que no generan superficies cerradas, ni por tanto edificadas.

Por este motivo, el grupo técnico de Asesoramiento para la aplicación del PGOUM de 1985, que en este aspecto es semejante al PGOUM de 1997, ya que establecía una regulación similar en cuanto a la edificabilidad de las viviendas unifamiliares, en los artículos 9.5.3,



11.2.15 y 11.8.9-2, en sus acuerdos nº 26 y 87, adoptados respectivamente en las reuniones celebradas el 1 de julio de 1992 y 19 de octubre de 1994, aclararon que el cierre de un soportal es un aumento de volumen y por tanto de edificabilidad, dado que cuando están desprovistos de cierre, como ocurre con los porches no se incluyen en el cómputo de la superficie edificada, por lo que se concluye que los porches no deben tenerse en cuenta a efectos de edificabilidad.

En cuanto a si los porches deben considerarse a efectos de ocupación, el artículo 6.6.4 define la superficie ocupada como la comprendida dentro de la línea de la edificación, excluyendo únicamente sobre rasante, en su apartado i), los patios de parcela cerrados siempre que no estén edificados sobre rasante, por lo que los porches dado que están dentro de la línea de la edificación, por tener elementos verticales de apoyo, sí se incluyen en el cómputo de la superficie ocupada.

Con independencia de lo expuesto, en el caso concreto de las 14 viviendas unifamiliares de la C/ Torrebeleña, s/n, en los planos aprobados que se aportan de la licencia de nueva planta, con nº expediente 108/2002/04517, así como los modificados que presenta el interesado, se observa que el elemento constructivo rotulado como *pérgola* en el expediente original es en el modificado un forjado que se prolonga a modo de alero, si bien con más de 80 cm. de saliente, por lo que no puede entenderse que se trata de un porche al no tener ningún elemento vertical de apoyo, sino que se considerará como una cornisa o alero que computará en ocupación por tener más de 80 cm. de saliente, según el artículo 6.6.20 y no deberá invadir las zonas de separación a linderos y retranqueos mínimos, de acuerdo con el mismo artículo.

Madrid, 5 de agosto de 2005