

Ref.: c.u. 45/2008

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Moncloa-Aravaca referente a la licencia de nueva planta para residencia geriátrica en la que se ocupa la zona de retranqueo por pérgola formada por perfiles metálicos y tramex.

Con fecha 10 de Octubre de 2008 tuvo entrada en la Subdirección General de Régimen Jurídico del Área de Urbanismo y Vivienda consulta urbanística efectuada por el Distrito de Moncloa-Aravaca relativa a la solicitud de licencia de nueva planta para residencia geriátrica en C/San Gerardo s/n, en la que se ocupa la zona de retranqueo por pérgola formada por perfiles metálicos y cubierta de tramex, para mejorar el posible acceso de los bomberos a todo el perímetro de la finca.

Dicha consulta fue remitida a esta Secretaría Permanente con fecha 15 de Octubre de 2008.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- El ámbito se encuentra regulado por la ordenanza correspondiente a la Norma Zonal 3, grado 2º, siendo el planeamiento antecedente el APD 9.3 "Ciudad de los Poetas".

Licencias

- Se trata de un solar libre de edificación, de acuerdo con los datos obrantes en la correspondiente Alineación Oficial, emitida con fecha 24-10-2000 con el nº 7.435/00.

Informes

- Informe técnico emitido con fecha 08-09-08 por la Sección de Licencias de la JMD Moncloa en la que se considera *"que el espacio mínimo de separación al lindero lateral, siempre que no se trate de plantas enteramente subterráneas, deberá quedar libre de cualquier tipo de construcción o estructura que genere un volumen"*.

CONSIDERACIONES

- A) El concepto de Pérgola se define como una estructura o armazón de elementos verticales y horizontales que puede servir para dirigir el crecimiento de una planta trepadora.

En este sentido se ha de entender que la estructura que nos ocupa no genera volumen, toda vez que dicha estructura permite el paso de la lluvia, el sol y otras inclemencias climatológicas y la misma se realiza con elementos lineales, no superficiales, siendo por tanto asimilable a una pérgola.

B) El art. 6.3.8-3 de las NNUU del Plan General establece que *“en las zonas de separación a linderos, se admiten las instalaciones reguladas en el art. 6.10.20 apartado 2”*.

A su vez, el art. 6.10.20-2 especifica que *“El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento opaco, salvo en la zona correspondiente a retranqueo o separación mínima a linderos, donde no superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela. Los cerramientos de instalaciones deportivas podrán tener mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que no sobrepasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela”*.

A pesar de la relación que se hace en este artículo (aparcamiento, piscina e instalaciones deportivas descubiertas) sobre las instalaciones que es posible ubicar en espacio libre de parcela, la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana, en el acuerdo relativo al tema 225, Construcciones e Instalaciones en patios de parcela de edificios existentes, estableció que *“Con objeto de dotar a los edificios existentes de condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad, se admitirá el desarrollo de instalaciones en los patios de parcela cuando concurren simultáneamente las circunstancias siguientes:*

- a) Que se trate de instalaciones al servicio de todo el edificio.*
- b) Que no exista posibilidad razonable de ubicarlas en otros espacios del edificio.*
- c) Que tras la implantación de las instalaciones pretendidas, el patio de parcela cumpla las condiciones higiénicas establecidas por las NN.UU.”*

Cabe entender, *por* tanto, que serán factibles aquellas instalaciones que por sus características se asemejen a las expresamente admitidas por las NN.UU.

Por otro lado y para determinar si lo que se propone instalar en la zona de retranqueo es viable de acuerdo con lo señalado, hay que tener en cuenta que la altura máxima que pueden tener los cerramientos de las parcelas, según el art. 6.10.17-2, es de 2,50 m.

La estructura que se propone construir en la parcela objeto de la consulta supone el mismo impacto que los de un paddle-tenis (instalación deportiva descubierta), y por ello puede entenderse que son admisibles siempre que su altura no sea superior a 2,50 m. según especifica el art. 6.10.20-2. Como, además, en este caso ocupan la zona correspondiente a la separación mínima a linderos no podrá superar la cota de

coronación de los muros de cerramiento de la parcela, cuyo límite está fijado en 2,50 m. por el art. 6.10.17-2.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera:

1.- La pérgola formada por estructura metálica de perfiles y celosía de tramex que se incluyen en el proyecto de nueva planta y que suponen el acondicionamiento del espacio libre, se consideran correctos desde un punto de vista urbanístico de acuerdo con los art. 6.3.8-3, 6.10.17-2 y 6.10.20-2, siempre y cuando, respondan a los requisitos indicados y la altura del cerramiento correspondiente al lindero lateral, una vez elevado, así como la altura de la estructura en el interior de la parcela no exceda de 2,50 m., todo ello medido desde la rasante actual de suelo de la parcela colindante.

2.- En cualquier caso, se considera conveniente que en la licencia que se conceda se incluya como prescripción particular que la referida pérgola no podrá, en ningún caso, ser objeto de cubrición o cerramiento que la puedan convertir en una estructura que genere un volumen edificado.

Madrid, 17 de Noviembre de 2008