

Ref: CUA 20-14

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Gestión de Licencias de Actividad sobre la construcción de una entreplanta en un establecimiento ubicado en la calle Manuel Pombo Angulo, 18

Palabras Clave: Urbanismo e Infraestructuras. Parámetros de la edificación. Edificabilidad. Volumen y forma (entreplanta)

Con fecha 25 de abril de 2014, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividad, relativa al cómputo como superficie edificada de un espacio generado dentro de los límites de un establecimiento abierto al exterior exclusivamente por su frente.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

Acuerdos:

- Acuerdo nº 334 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, adoptado en sesión de 30 de septiembre de 2009.

Licencias:

- Licencia de nueva planta de expediente nº 711/2006/00202, modificada en expediente nº 711/2006/18575.

CONSIDERACIONES

Por parte de la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades se plantea consulta a esta Secretaría Permanente, en base a una solicitud de licencia que se encuentra en tramitación en la misma con número de expediente 500/2013/04886, en referencia a “descontar como superficie edificada una superficie formada por el retranqueo del cerramiento del paramento vertical exterior sobre la alineación de la parcela, creando un entrante en la fachada, si bien sigue cubierto y cerrado por el piso superior y elementos verticales laterales y al cual en el proyecto se le denomina soportal”.

Según se extrae de la documentación aportada en la consulta, y de la base informática la actuación solicitada consiste en la implantación de un establecimiento para el consumo de comidas y bebidas, ubicado en la calle de Manuel Pombo Angulo número 18, mediante obras de acondicionamiento y reestructuración parcial para la ejecución de una entreplanta.

El establecimiento en cuestión se ubica en un edificio amparado en una licencia de nueva planta tramitada con número de expediente 711/2006/202 y modificada en expediente número 711/2006/18575.

Según lo indicado en la consulta, la licencia de implantación de actividad, se encuentra en tramitación en la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades, proyectando el solicitante inicialmente la ejecución de una entreplanta, no recogida en la documentación de la licencia de nueva planta ni su modificado, sin plantear la disposición de soportal alguno, obteniendo la edificabilidad necesaria exclusivamente del descuento de huecos de instalaciones y de montacargas. Posteriormente a la vista del requerimiento efectuado por los servicios técnicos del citado órgano, el solicitante presenta una nueva documentación, en la que por un lado aumenta la superficie de la entreplanta y el destino de la misma, y en segundo lugar con el fin de obtener un remanente suficiente de edificabilidad plantea sustituir una determinada superficie del local por un espacio cerrado por sus dos laterales y cubierto, pero abierto por su frente en su totalidad, al que denomina soportal, y en el que según la documentación aportada sin destino concreto que no sea el de paso, además de mantener los descuentos de aparatos elevadores y huecos de conductos de instalaciones.

En la consulta se plantea como duda únicamente, la posibilidad de descontar, a efectos del cómputo de edificabilidad, los tres conceptos citados por el solicitante en la última documentación, es decir el hueco del montacargas, dos huecos que albergan conductos de instalaciones al servicio del edificio, y por último el nuevo espacio generado denominado soportal.

En cuanto al descuento del hueco de montacargas, el apartado g) del artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana excluye expresamente del cómputo de la superficie edificada los huecos de aparatos elevadores, tanto al servicio del edificio como de la actividad, sin especificar el tipo de aparato elevador (ascensor, montacargas, etc), ni que sea de dotación obligatoria, por lo tanto se considera que dicha superficie podría descontarse del cómputo en el cálculo de edificabilidad.

En segundo lugar en cuanto a los conductos de instalaciones generales del edificio, la posibilidad de descuento de los mismos se recoge en el apartado f) del citado artículo 6.5.3. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. como grandes conductos o conjuntos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a 50 decímetros cuadrados. Ahora bien en este caso, se trata de conductos que albergan instalaciones del edificio, y comprobados en la base informática los documentos de la licencia de nueva planta, se observa que dichos conductos ya aparecen representados, y que en el cuadro de superficie no computable de la licencia si bien en el apartado de "instalaciones generales /centros de transformación / patinillos" no figura descuento alguno, en el apartado "otros" si figuran 1.446,17 metros cuadrados, lo que hace pensar que dicha superficie fue descontada en el cómputo global de superficie edificada, en cuyo caso no se podría considerar nuevamente como un descuento en el cálculo de superficie edificada de la licencia solicitada, sin entrar a valorar la posible modificación de la licencia original.

Por último, en cuanto al denominado soportal, que por otra parte supone la mayor parte de la superficie descontada, en el apartado a) del artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. se excluyen del cómputo de edificabilidad, entre otros, los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos y las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera de ellas. Debido a diversas dudas interpretativas del citado apartado, la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en su Acuerdo número 334 estableció lo siguiente:

1. "Habida cuenta que la exclusión del cómputo de edificabilidad de los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos y porciones no cerradas de plantas bajas porticadas, establecida en el artículo 6.5.3 a) de las Normas Urbanísticas, se debe a las circunstancias comunes de constituir zonas diáfanas ubicadas en planta baja carentes de cerramiento, todas aquellas zonas en las que concurren las mismas circunstancias, con independencia de su denominación en el proyecto de edificación, deberán excluirse asimismo del cómputo de edificabilidad.
2. Para garantizar que dichas zonas diáfanas no sean objeto de cerramiento indebido, la referida exclusión del cómputo de edificabilidad se deberá reflejar, como prescripción particular, en la correspondiente licencia urbanística"

De la lectura de dicho acuerdo se extrae que la exclusión de los citados espacios se basa en primer lugar su condición de espacio diáfano de planta baja y en segundo lugar en la carencia de cerramiento.

Esta claro que tanto los soportales, como las plantas porticadas son espacios cubiertos, por lo tanto la única duda surgen en el término "carente de cerramiento", y si implica que no puede disponerse ningún cerramiento en todo el perímetro, o bien solo estar abierto por uno de sus lados.

A tal efecto debemos tener en cuenta que las Normas Urbanísticas en la propia definición de soportal en el artículo 6.10.7 establece como condición su anchura y altura mínima pero en ningún caso que no se puedan disponer cerramientos laterales.

En el caso que nos ocupa el espacio se encuentra delimitado posteriormente por el cerramiento del propio local, al igual que por uno de sus lados, por el otro lateral por el edificio colindante y completamente abierto por el frente.

Por todo lo indicado anteriormente esta Secretaría Permanente considera que de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.5.3. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. y el Acuerdo 334 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, adoptado en Sesión de 30 de septiembre de 2009 el espacio grafiado como soportal en el proyecto no debe computar a efectos de edificabilidad, siempre que se mantenga su frente sin cerramiento, y que para garantizar que dichas zonas diáfanas no sean objeto de cerramiento indebido, la referida exclusión del cómputo de edificabilidad se deberá reflejar, como prescripción particular, en la correspondiente licencia urbanística.

CONCLUSIÓN

En relación al cálculo de superficie computable del local resultante de la actuación pretendida para la construcción de una entreplanta, esta Secretaría Permanente considera que el espacio denominado "soportal" no debe considerarse a efectos de superficie edificada, de acuerdo con el artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M y el Acuerdo nº 334 de la Comisión de Seguimiento del mismo, siempre que permanezca abierto en todo su frente, debiendo indicarse tal exclusión como prescripción en la licencia. Por su parte el hueco del montacargas tampoco se debería considerar en el cálculo de superficie edificada, al tratarse de un aparato elevador de acuerdo con el apartado g) del artículo 6.5.3. de las Normas Urbanísticas, mientras que la superficie destinada a conductos de instalaciones del edificio, al figurar ya grafiados éstos en la licencia de nueva planta y el texto de la misma, hacen pensar que fueron descontados del cálculo global de superficie edificada, en cuyo caso no podrían descontarse en el cómputo de la actual licencia.

En todo caso, dichas modificaciones de superficie edificada deberán quedar reflejadas en la licencia del establecimiento y vincular el expediente al de la licencia de nueva planta.

Madrid, 20 de mayo de 2014