

Ref: c.u.a. 17-11

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades en relación con el cómputo de edificabilidad de una construcción auxiliar para resguardo de fumadores.

Con fecha 7 de julio 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente, efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades en la que se plantea si una construcción auxiliar situada en el espacio libre de parcela de un edificio de uso exclusivo terciario oficinas, realiza con estructura ligera y destina a procurar cobijo para el personal fumador, reúne las condiciones para que su superficie sea excluida del cómputo de edificabilidad.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. APR 8.04 "Ciudad Deportiva"

Acuerdos:

- Acuerdos nº 166 y 263 de la Comisión de Seguimiento de Plan General, tomados en Sesiones de fecha 2 de noviembre de 2000 y 23 de junio de 2005, respectivamente.

CONSIDERACIONES:

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividad interesa el criterio de esta Secretaría Permanente al respecto de la posible exclusión del cómputo de edificabilidad de la superficie de una construcción auxiliar que se pretende instalar en el espacio libre de la parcela del edificio de uso exclusivo terciario oficinas sito en el paseo de la Castellana nº 259 (edificio Torre Espacio), incluido en el ámbito del APR 8.04 "Ciudad Deportiva".

La finalidad de la construcción auxiliar pretendida es la de proporcionar un espacio resguardado y protegido de las inclemencias atmosféricas al personal fumador del edificio de oficinas, que, tal como establece la vigente legislación de prevención del tabaquismo (Ley 28/2005, de 26 de diciembre, modificada por la Ley 42/2010, de 30 de diciembre), solo pueden fumar en el exterior del edificio

El artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOUM), al relacionar las cuantías que se excluyen de la superficie edificada por planta cita, entre otras, a las “construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidas con estructura ligera desmontable”. La Comisión de Seguimiento del Plan General en el apartado 1º de su Acuerdo nº 166, tomado en Sesión de 2 de noviembre de 2000 interpretando el citado artículo normativo, estableció las condiciones que deben reunir este tipo de construcciones para ser excluidas del cómputo de edificabilidad, que se reproducen a continuación:

- a) Función auxiliar vinculada al servicio del edificio (p. ej.: casetas de seguridad del edificio, casetas de útiles de jardinería), impidiéndose la utilización privativa de las mismas, y sin que pueda implicar lucro comercial.
- b) El término de construcción “auxiliar” lleva implícito una medida de proporcionalidad y accesoriedad respecto al edificio.
- c) En el supuesto de que el edificio esté constituido en régimen de propiedad horizontal, la construcción auxiliar tendrá carácter de elemento común del edificio debiendo inscribirse como tal en el Registro de la Propiedad. La licencia que autorice la construcción exigirá que su acceso se realice a través de elementos comunes.

Por su propia concepción, la construcción auxiliar pretendida se corresponde claramente con las dos primeras condiciones impuestas por la Comisión de Seguimiento del Plan General. En cuanto a la tercera, en el supuesto de que el edificio esté constituido en régimen de propiedad horizontal, deberá recogerse como prescripción en la correspondiente licencia. No obstante, debe matizarse que, en todo caso, para poder ser excluida del cómputo de edificabilidad la construcción auxiliar, además de cumplir las condiciones anteriores, debe reunir las características constructivas (estructura ligera desmontable y cerramiento con materiales traslucidos) que se describen en el artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. Por último, teniendo en cuenta su finalidad, la solución formal de la construcción tendrá que ser respetuosa con las determinaciones de la legislación vigente de prevención del tabaquismo que le fueran aplicables.

Por otra parte, al respecto de la posición de la construcción, aunque el referido Acuerdo de la Comisión de Seguimiento no lo aclara de forma expresa, de la lectura de su apartado 2º, y en sentido contrario, se desprende que las construcciones auxiliares, construidas con estructura ligera desmontable y cerramiento translúcidos, que respeten las condiciones impuestas en su apartado 1º pueden situarse libremente en el espacio libre de parcela. También se llega a la misma conclusión con la lectura del Acuerdo nº 263 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, tomado en Sesión de 23 de junio de 2005, en el que reguló la instalación de cubiertas retráctiles sobre piscinas en espacios libres de parcela. En este Acuerdo se impone la condición adicional de que en las zonas de retranqueo o separación mínima a linderos, la altura de las construcciones auxiliares no podrá superar la cota máxima de coronación establecida para los cerramientos de parcela.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, se considera que debe aplicarse el criterio siguiente:

Es admisible, sin que su superficie se incluya en el cómputo de edificabilidad, la construcción auxiliar que se pretende situar en el espacio libre de la parcela del edificio de uso exclusivo terciario oficinas sito en el paseo de la Castellana nº 259 (edificio Torre Espacio), puesto que reúne las condiciones establecidas en el Acuerdo nº 166 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, tomado en Sesión de 2 de noviembre de 2000 interpretando el artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, siempre que en su construcción se utilice estructura ligera desmontable y cerramientos traslucidos, y que su solución formal se adapte a las determinaciones de aplicación de la vigente legislación sobre prevención del tabaquismo.

Madrid, 20 de julio de 2011.