



**AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(Madrid)**

Servicios Técnicos

Urbanismo

INSTRUCCIÓN DE LOS SS.TT. MUNICIPALES

**CRITERIOS A ADOPTAR EN LO RELATIVO A CERRAMIENTOS DE TERRAZAS Y TENEDEROS E
INSTALACION DE PERGOLAS EN VIVIENDAS**

En relación con los cierres de terrazas, tendederos e instalación de pérgolas en viviendas, hemos de indicar que los artículos 100 y 148.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda en vigor (en adelante PGOUM), son lo suficientemente claros. No obstante, ante las diversas consultas y solicitudes de licencias que se plantean en relación con el contenido de estos artículos, se considera conveniente fijar los criterios de interpretación que se deberán tener en cuenta tanto a la hora de dar información al ciudadano, como en el análisis de la documentación presentada para su informe por parte de estos Servicios Técnicos.

1. CERRAMIENTO DE TERRAZAS:

1.1. Cómputo de la edificabilidad.-

El criterio general marcado para el cómputo de edificabilidad en todo el municipio, se establece en el artículo 100 del PGOUM, que menciona lo siguiente:

Artículo 100 Cómputo de Superficie edificada por Planta

Cuerpos salientes sobre línea de fachada:

- a) La superficie construida en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará en su totalidad, a efectos de índice de edificabilidad.*
- b) La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará el cincuenta por ciento a efectos de índice de edificabilidad.*
- c) La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima en planta, a efectos de separaciones a los límites de parcela.*

Para la aplicación de este artículo debe tenerse en cuenta lo siguiente:

Se considera superficie edificada por planta, aquélla que está cubierta. Por ello, la superficie que esté situada fuera de la proyección vertical de un plano (horizontal o inclinado) que la sirva de techo, queda fuera del alcance de aplicación del artículo 100 y no computa edificabilidad.

Por tanto, las superficies comprendidas dentro de la proyección vertical del techo son las reguladas por el citado artículo

El carácter de abierto o cerrado aplicable a un cuerpo saliente se establece en función de que exista uno, tres o más paramentos verticales en la delimitación de dicho espacio.



**AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(Madrid)**

Servicios Técnicos

Urbanismo

Cuando dicho espacio sólo delimite con un paramento vertical (figura A), se considera abierto y cuando delimite con tres (figura B) se considera cerrado.

FIGURA A:

**Abierta por tres o más
lados**

Computará el 50% de su
superficie a efectos de
edificabilidad

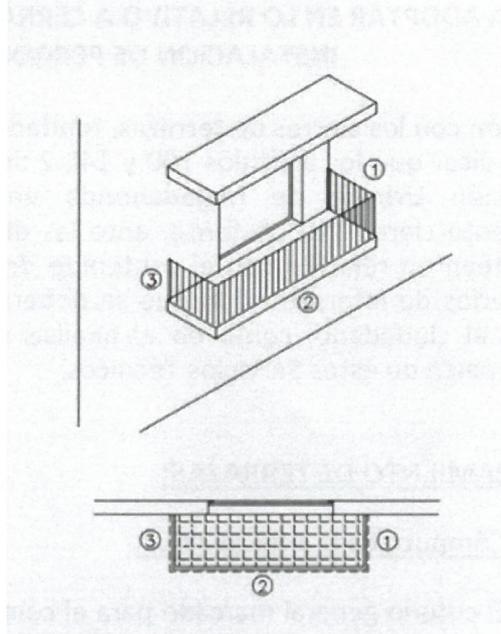
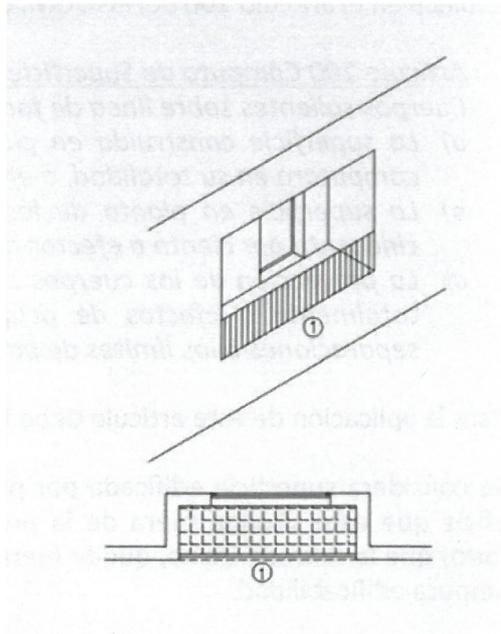


FIGURA B:

Abierta por un lado

Computará el 100% de
su superficie a efectos
de edificabilidad



Queda por tanto definir las situaciones en las que total o parcialmente sólo delimite con dos paramentos verticales.

15



AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

Servicios Técnicos

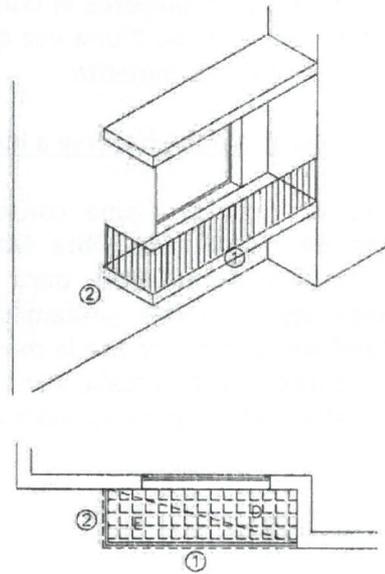
Urbanismo

Cuando delimita con dos parámetros verticales debe trazarse una línea imaginaria que una los extremos exteriores de ambos paramentos. La superficie comprendida entre dicha línea y los paramentos verticales computan al 100 por 100, mientras que el resto de la superficie sólo computa al 50 por 100 (figura C).

FIGURA C:

Abierta por dos lados

Computará el 100% la superficie D y el 50% la E a efectos de edificabilidad



1.2. Estudio de la edificabilidad existente.-

Para poder saber si una vivienda dispone de un remanente de edificabilidad, se deberá realizar un estudio de los expedientes obrantes en el Ayuntamiento y comprobar si se consumió toda la edificabilidad asignada por el planeamiento a la parcela a la que pertenece dicha vivienda en las diversas Licencias de Obra Mayor existentes.

Cuando la parcela tenga totalmente agotada la edificabilidad asignada, únicamente será posible el cerramiento de las terrazas tipo B (figura B), ya que su cerramiento no supone aumento de edificabilidad consumida. Las terrazas tipo A y C (figuras A y C) no podrán cerrarse, al suponer su cerramiento un aumento de la edificabilidad consumida.

En el supuesto de que todavía no haya sido consumida toda la edificabilidad asignada a la parcela, caben dos posibilidades:

1.2.1. Que la comunidad de propietarios destine dicha edificabilidad a la realización o ampliación de una construcción comunitaria.



AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

Servicios Técnicos

Urbanismo

1.2.2. Que la comunidad de propietarios reparta dicha edificabilidad de manera particular entre cada una de las viviendas existentes en la urbanización. En tal caso, se podrá cerrar la superficie de terraza equivalente a la edificabilidad que la comunidad de propietarios haya adjudicado a la vivienda en cuestión.

En este último caso la comunidad deberá formular un proyecto conjunto para el edificio, en el que se establezca el criterio estético y cuáles serán las terrazas que se van a cerrar y las que no. Y una vez que éste sea aprobado por el Ayuntamiento, se deberá ejecutar obligatoriamente.

1.3. Advertencia que debe hacerse a los interesados.-

Quando se formule alguna consulta debe informarse que del estudio de los expedientes de Licencia de Obra Mayor realizados, se desprende que, en líneas generales, en los expedientes para la construcción de bloques de viviendas o promociones de viviendas unifamiliares pareadas o adosadas, el consumo de edificabilidad suele coincidir con la máxima edificabilidad que la normativa urbanística de aplicación asigna a la parcela. Por lo que lo habitual será que no exista remanente de edificabilidad y el cerramiento no pueda autorizarse.

2. CERRAMIENTO DE TENDEDEROS:

En el art. 148.2 del PGOUM sobre el Programa de la vivienda, establece que toda vivienda con más de un dormitorio debe constar de dotación de tendedero, y lo define como *"...superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, tres metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida."*

Por tanto, el tendedero es una pieza de la vivienda abierta al exterior. Esta abertura puede realizarse sin ninguna carpintería o mediante una ventana acristalada y practicable, que deberá de ser de vidrio traslúcido si no existen lamas que impidan la visión de la ropa tendida. En este último caso, su superficie computará el 100 % de edificabilidad.

Por ello, solamente podrán autorizarse los cerramientos de tendederos en las mismas condiciones establecidas para los cerramientos de terrazas, añadiendo que no se podrán desmontar ni modificar los cerramientos de lamas, o los elementos constructivos existentes destinados a evitar la visión de la ropa tendida desde el exterior.

3. INSTALACION DE PÉRGOLAS:

La instalación de pérgolas puede autorizarse en las situaciones siguientes:

A. En viviendas de planta baja de edificios de uso residencial colectivo.

15



AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

Servicios Técnicos

Urbanismo

- B. En viviendas áticos de edificios de uso residencial colectivo.
- C. En viviendas unifamiliares, sean adosadas, pareadas o aisladas.

En ningún caso se admitirá la construcción de pérgolas sobre dominio público. En todos los casos señalados han de mantenerse los siguientes criterios:

- 3.1. Las pérgolas nunca se podrán cubrir o cerrar de manera permanente, siendo admisible únicamente el que sean soporte para la instalación de un toldo, retráctil o fácilmente desmontable, para regular únicamente el soleamiento del espacio destinado a pérgola.
- 3.2. No se podrán construir pérgolas sin respetar el área de retranqueo a calle y parcelas colindantes. Queda exento de tal obligación el cumplimiento del retranqueo a colindantes, en el caso de viviendas unifamiliares, siempre que exista acuerdo de los vecinos afectados.
- 3.3. Si las pérgolas se sitúan en áticos deberán sujetarse a las siguientes normas:
 - a) No podrán sobresalir de un plano de inclinación máxima de 45° trazado desde la arista formada por el borde superior del forjado de la última planta y el plano de fachada por el de los patios interiores.
 - b) No podrán invadir la zona de retranqueo que esté previsto de forma obligatoria para la última planta.
- 3.4. No se podrán construir pérgolas adosadas o apoyadas en la planta baja de la fachada de edificios de uso residencial colectivo, debiéndose retranquear de las citadas fachadas, un mínimo de tres metros.
- 3.5. Siempre que las pérgolas se vayan a situar en edificios multifamiliares, o en conjuntos residenciales con licencia de edificación común, la comunidad de propietarios deberá formular un proyecto conjunto para el edificio, en el que se proponga un modelo a seguir para todas las viviendas, con descripción de dimensiones, textura y color de todos los elementos que compongan la pérgola. En cualquier caso, seguirán una estética acorde con el edificio existente. Este proyecto deberá contar con la aprobación por parte de la Comunidad de Propietarios, y posteriormente será sometido a la aprobación Municipal.
- 3.6. En locales de uso comercial o terciario situados en planta baja de edificios, se atenderán a lo establecido en la Ordenanza Reguladora.

Majadahonda, 07 de julio de 2017

