

Ref: c.u. 43/2011

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Puente de Vallecas sobre la instalación y montaje de altillos conformados por kits modulares y desmontables**

Con fecha 04 de julio de 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Puente de Vallecas sobre la instalación y montaje de altillos conformados por kits modulares y desmontables con relación a su consideración como entreplanta a los efectos de aplicación de las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

**ANTECEDENTES**

Normativa

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante NN.UU).

Informes

- Tema 166, Sesión 25ª de 2 de noviembre de 2000 sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (CSPG).
- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 3 de junio de 2009, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Carabanchel, CU 18/2009.

**CONSIDERACIONES**

El Distrito de Puente de Vallecas eleva a la consideración de esta Secretaria Permanente la consulta urbanística sobre la posibilidad de autorizar la instalación de un altillo conformado por kits modulares y desmontables que se adapta a los distintos espacios donde se ubica y es regulable en altura de la marca TECRO STAR, sin que sea considerado entreplanta con los efectos que ello conlleva, por considerarlo un bien mueble en los términos que establece el art. 335 del Código Civil.

La citada empresa describe el producto como “...entreplantas ajustables del mercado (productos patentados), de fácil instalación, que gracias a sus elementos telescópicos permiten adaptarse a miles de emplazamientos variando sus dimensiones, por lo que pueden ser reutilizados en otros lugares (ideal para negocios en alquiler)... diseñadas bajo la normativa europea (Eurocódigos) y su transposición estatal (CTE)”. En la descripción de materiales señala que:

*“Incluye todos los elementos necesarios para aprovechar la altura superior de su vivienda, garaje, dormitorio, taller,.*

- *Forjado ligero de 10cm (T8), 20cm (T15) o 30cm (T30) de canto vigas y correas telescópicas extensibles, suelo portante de tablero estructural, y pilares ajustables en altura.*
- *Escaleras adaptables en altura, con distintas inclinaciones en función del espacio o el uso deseado.*
- *Barandillas modulares, con diversas alturas.*

*Todos los modelos de entreplantas ajustables Tecro-Star están diseñados con materiales de la alta calidad, específicos para usos estructurales, tal y como exige la normativa vigente.*

- *Vigas, correas, conectores y pilares en acero estructural S235, S275 ó S355 (dependiendo de la resistencia necesaria).*
- *Suelo formado por tableros estructurales (con sello P4) de alta densidad de 30 mm de espesor, machihembrados en sus 4 caras (para una instalación sencilla).*
- *Peldaños de madera contrachapada, o acero galvanizado antideslizante*
- *Postes de barandilla en acero S275*
- *Pasamanos de barandillas de PVC rígido con acabado en madera, o en aluminio anodizado (dependiendo del modelo)*
- *Tornillería en calidad 8.8*

*Los productos Tecro-Star están calculados estructuralmente en base a los EUROCÓDIGOS, y su transposición estatal, el Código Técnico de la Edificación (CTE).*

...

*Un producto totalmente desmontable y reutilizable, que tiene consideración de BIEN MUEBLE.*

...

*Como concepto modular y desmontable (tipo estantería), según el artículo 335 del código civil: “se reputan bienes muebles, todos los que se puedan*

*transportar de un punto a otro sin menoscabo de la cosa inmueble al que estuvieran unidos”. Bajo este argumento, no se precisa de Licencia de obras, ni computan a efectos de superficie construida”.*

En el art. 6.6.15 de las NN.UU se define el concepto de planta como *“toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad”*. Dentro de los distintos tipos de plantas en función de su posición en el edificio, en el apartado 6 de este artículo define las entreplantas como aquellas plantas que *“tienen el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta”*.

De la lectura del referido artículo no se desprende ninguna condición de la solución constructiva o materiales a emplear como elementos determinantes para que se considere planta. Tal consideración es función exclusiva de que se genere una superficie y del destino de la misma; es decir si esa superficie, por ejemplo, forma parte del programa de vivienda o sirve específicamente dentro de un determinado uso para el desarrollo de actividades, (superficies de trabajo, superficie de venta, zona de uso público, etc); por tanto el hecho de que la construcción que genera esas superficies sea de sencillez técnica y escasa entidad constructiva no es el elemento determinante, tal y como se ha puesto de manifiesto por la CSPG, Tema 166, por analogía, para las construcciones auxiliares referidas en el art. 6.5.3, apartado a) de las NN.UU.

Desde el punto de vista de los requisitos básicos de seguridad a exigir a este tipo de kits modulares y desmontables que permiten generar nuevas superficies en las que su construcción es de sencillez técnica y escasa entidad constructiva es de aplicación las exigencias básicas de seguridad establecidas en el CTE, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del art. 2 de la Parte I del CTE, cuando tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente o afecten a la seguridad de las personas, aunque se desarrollen en una sola planta. Este extremo, según la información ofrecida por el fabricante, se contempla, ya que indica que *“Los productos Tecro-Star están calculados estructuralmente en base a los EUROCÓDIGOS, y su transposición estatal, el Código Técnico de la Edificación (CTE)”,* ofreciendo los datos de partida utilizados en estudios del comportamiento mecánico de esas entreplantas desmontables:

*“Una de las máximas preocupaciones de TECRO es la seguridad. Para ello se realizan exhaustivos estudios del comportamiento mecánico de nuestras entreplantas desmontables basados en la normativa vigente: Código Técnico de la Edificación*

*(CTE), que es la transposición de la normativa europea EUROCÓDIGOS.*

- CTE SE-AE: Seguridad Estructural – Acciones en la Edificación
- CTE SE: Seguridad Estructural
- CTE SE-A: Seguridad Estructural – Acero
- CTE SE-M: Seguridad Estructural – Estructuras de Madera

*De acuerdo a esta legislación los coeficientes de seguridad utilizados son:*

*Coeficientes de Mayoración de Cargas:*

- Sobrecargas de uso 1´5
- Peso propio de la estructura 1´35

*Coeficientes parciales de Resistencia para cada tipo de material:*

- 1´05 resistencia del acero

- 1'25 para los medios de unión

- 3'25 para los tableros aglomerados tipo P4

La limitación de la deformación vertical se establece la flecha máxima en  $L/300$ .

Esta limitación se traduce en la rigidez del forjado y el posible efecto pandeo de las vigas al entrar en carga. Para aplicaciones más exigentes se puede diseñar con el criterio  $L/500$ "

Por tanto como primera conclusión, las entreplantas que surgen con la instalación y montaje de kits modulares y desmontables que permiten generar nuevas superficies, con independencia de su consideración como bien mueble en los términos que establece el art. 335 del Código Civil, debe analizarse en el marco de las NN.UU de conformidad a los efectos que producen, "superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad". En cualquier caso, la consideración de bien inmueble o mueble en los términos del Código Civil hay que circunscribirlo a lo especificado en los art. 334 y 335 en su conjunto, ya que de la lectura de ambos artículos se puede inferir que un bien mueble por naturaleza puede estar considerado como inmueble a título de accesorios de un inmueble, al cual está unido, por lo que sigue el destino de éste; aunque conservan su naturaleza mueble porque su inmovilización es meramente ficticia, y no material y real.

### **Artículo 334 del Código Civil.**

*Son bienes inmuebles:*

1. *Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo.*
2. *Los árboles y plantas y los frutos pendientes, mientras estuvieren unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble.*
3. *Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.*
4. *Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo.*
5. ***Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma.***
6. ***Los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca, y formando parte de ella de un modo permanente.***
7. *Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse.*

8. *Las minas, canteras y escoriales, mientras su materia permanece unida al yacimiento y las aguas vivas o estancadas.*
9. *Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.*
10. *Las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.*

### **Artículo 335.**

***Se reputan bienes muebles los susceptibles de apropiación no comprendidos en el capítulo anterior, y en general todos los que se pueden transportar de un punto a otro sin menoscabo de la cosa inmueble a que estuvieren unidos.***

No obstante, se pueden dar situaciones, en las que se instalen o monten estructuras formadas por kits modulares y desmontables correspondientes a sistemas industriales de almacenamiento en altura cuya construcción es de sencillez técnica y escasa entidad constructiva en la línea de lo informado por esta Secretaría Permanente en la CU 18/2009, las cuales, además de la zona para el depósito de las cargas almacenadas disponen de plataformas intermedias que forman parte del sistema de almacenamiento, las cuales son necesarias como pasillos o zonas de tránsito de personal en aras de garantizar las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo establecidas en el Real Decreto 486/1997, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, (en adelante RD 486/1997). En este sentido y por analogía con las construcciones auxiliares referidas en el art. 6.5.3, apartado a) de las NN.UU, el montaje de estos sistemas desmontables de almacenamiento con plataformas intermedias lleva implícito una medida de proporcionalidad y accesoriedad respecto al edificio o local donde se monta. Para este tipo de instalaciones se adoptarán las consideraciones, conclusiones y efectos contenidos en la referenciada consulta CU 18/2009.

## **CONCLUSIÓN**

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que con los datos facilitados en la consulta, se puede concluir que:

- La instalación y montaje de kits modulares y desmontables, cuya construcción es de sencillez técnica y escasa entidad constructiva, que permiten generar nuevas superficies para desarrollar en ellas de una actividad, con independencia de su consideración como bien mueble en los términos que establece el art. 335 del Código Civil, de conformidad con

el art. 6.6.15 de las NN.UU, tienen la consideración de planta con los efectos y exigencias a observar que se deriven de esta consideración de planta.

- No obstante, para las estructuras formadas por kits modulares y desmontables correspondientes a sistemas industriales de almacenamiento en altura de sencillez técnica y escasa entidad constructiva, las cuales, además de la zona para el depósito de las cargas almacenadas, disponen de plataformas o superficies intermedias que forman parte del sistema de almacenamiento necesarias como pasillos o zonas de tránsito de personal para garantizar las disposiciones mínimas de seguridad y salud establecidas en el RD 486/1997 y con base a una medida de proporcionalidad y accesoriedad respecto al edificio o local donde se monta, se adoptan las consideraciones, conclusiones y efectos contenidos en la consulta CU 18/2009.

Madrid, 19 de agosto de 2011