



Ref: CU 28-16

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Subdirección General de Edificación y Ayudas a la Regeneración, referente al computo de edificabilidad de una zona destinada a taller de vehículos que se pretende implantar como uso complementario en la estación de servicio situada en la calle Niceto Alcalá Zamora, 20.

Palabras Clave: Parámetros de la edificación/Edificabilidad; Usos urbanísticos/ Servicios Públicos (estaciones de servicio)

Con fecha 14 de junio de 2016, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por la Subdirección General de Edificación y Ayudas a la Regeneración, referente al computo de edificabilidad de una zona destinada a taller de vehículos que se pretende implantar como uso complementario en la estación de servicio situada en la calle Niceto Alcalá Zamora, 20.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora general de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:



ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (NNUU).
- Normas correspondientes a la 6ª Modificación Puntual Plan Parcial II-4 Sanchinarro (UZI 0.09)
- Normas del Plan Especial de instalaciones de suministro de combustible para vehículos (PEISCV)

Acuerdos:

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

Informes:

- Informe de Coordinación Territorial que resolvió la consulta urbanística cu.34/2005 de fecha 27 de julio de 2005.
- Informe de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU de fecha 10 de enero de 2013, que resolvió la consulta urbanística cua.39/2012.
- Informe de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU de fecha 2 de noviembre de 2009, que resolvió la consulta urbanística cu.49/2009.
- Informe de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU de fecha 2 de octubre de 2014, que resolvió la consulta urbanística cu.43/2014.

CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación se indica:

La Subdirección General de Edificación y Ayudas a la Regeneración cuestiona el cómputo de edificabilidad de una zona destinada a taller de vehículos que se proyecta como uso complementario en una estación de servicio, de forma que parte de la actividad se desarrolla bajo un soportal o marquesina que pretenden delimitar con diferentes cerramientos.



Según los datos aportados en la consulta, el taller se compone de un cuerpo principal, cubierto y cerrado perimetralmente por todas sus fachadas que computaría el 100% de la edificabilidad, y un soportal-marquesina, cubierto y delimitado por dos de las fachadas del volumen anterior, un cerramiento opaco de 2m de altura que se corresponde con el cerramiento de la parcela y un sistema de cierre-vallado metálico corredero de 2m de altura que se mantendría abierto durante el ejercicio de la actividad y se cerraría en horario no comercial, siendo este último espacio el que genera dudas en cuanto al cómputo de edificabilidad.

La parcela donde se proyecta la instalación del taller mecánico está incluida en el ámbito de ordenación UZI.0.09 Sanchinarro (PP II.4), calificada urbanísticamente como uso dotacional de servicios públicos singular con compatibilidad para la instalación de estación de suministro de combustible, uso que se materializó mediante licencia urbanística de nueva planta e instalación de actividad (exp. 714/2003/005807) y su correspondiente licencia de primera ocupación y funcionamiento (exp. 711/2006/06573).

En cuanto a la normativa que regula las condiciones particulares de la edificación y usos de la parcela en cuestión, las Normas correspondientes a la 6ª Modificación Puntual Plan Parcial II-4 Sanchinarro (UZI 0.09) remiten a la normativa del PGOUM-97 y a la Normativa Sectorial correspondiente. En consecuencia, las condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos están reguladas en el artículo 7.11.6 de las NNUU del PGOUM, regulación que debería haberse completado con la aprobación de la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos prevista en la Disposición Adicional de las NNUU del PGOUM, Ordenanza que no ha sido todavía aprobada por lo que, según lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de las mismas NNUU, siguen siendo de aplicación las Normas del derogado Plan Especial de instalaciones de suministro de combustible para vehículos (en adelante PEISCV) en lo que no contradigan a las referidas NNUU.

Conforme lo anterior, debemos recurrir a las NNUU del PGOUM, y en concreto al artículo 6.5.3, para conocer las zonas excluidas del cómputo de edificabilidad. De esta forma, el Plan General establece que la superficie edificada por planta es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de planta, excluyendo de ésta en su apartado a), entre otros, los soportales o porches, espacios que, conforme el criterio recogido en diferentes consultas urbanísticas (cu.45/2004, cu.34/2005, cua.39/12,...) al estar abiertos lateralmente no generan ningún volumen cerrado y en consecuencia, superficie edificada, pero si se incluyen en el cómputo de la superficie ocupada al estar dentro de la línea de edificación por tener elementos verticales de apoyo.

En el mismo sentido, el Acuerdo nº 334 de la CSPGOUM, sesión 30 de septiembre de 2009, concluye que las zonas diáfanos de planta baja carentes de cerramiento, con independencia de su denominación en el proyecto de edificación, deben excluirse del cómputo de edificabilidad.



Asimismo, debemos tener presente que el hecho de que un espacio no compute edificabilidad no supone un impedimento para acoger un uso, tal y como ocurre con las terrazas en espacios libres privados, soportales, azoteas,... (criterio expuesto en las consultas cu.54/2010 y cu.9/2012).

Por otro lado, en relación con la posibilidad de cerrar un espacio diáfano de planta baja que no ha computado edificabilidad por carecer de cerramiento, existen diversas consultas (cu.49/2009, cu.43/2014,...) en las que se concluye que el cerramiento de un soportal mediante paneles calados de cerrajería es una obra exterior que no modifica la superficie edificada del edificio que lo contiene, por lo tanto, en principio, podría considerarse admisible de forma general este tipo de cerramiento.

CONCLUSIÓN

En base a lo anteriormente expuesto, y siguiendo el mismo criterio mantenido hasta ahora, consideramos que el cerramiento lateral opaco propuesto en la consulta no es admisible si se pretende que dicho espacio, destinado a taller de automoción, no compute edificabilidad, pudiéndose autorizar un cerramiento mediante elementos calados de cerrajería en todos sus lados, de forma que dicho espacio no computaría a efectos de edificabilidad pero si debería tenerse en cuenta a efectos de ocupación.

Para garantizar que dichas zonas diáfanos no sean objeto de cerramiento indebido, la referida exclusión del cómputo de edificabilidad se deberá reflejar, como prescripción particular, en la correspondiente licencia urbanística.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 30 de Septiembre de 2016