



Ref: CU 56-16

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Moratalaz, relativa a la solicitud de licencia nº 115/2016/01675, para un edificio situado en la Avenida de Moratalaz número 168, en lo referente a la altura de una cámara higiénica resultante, y a las condiciones que deben respetarse en los locales denominados “guardabicicletas” en caso de solicitarlo posteriormente.

Palabras Clave: Parámetros de la edificación. Edificabilidad. Volumen y forma. NZ 3.

Con fecha 2 de diciembre de 2016, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Moratalaz relativa a la altura de una cámara higiénica resultante, y a las condiciones que deben respetarse en los locales denominados “guardabicicletas” en caso de solicitarlo posteriormente.

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

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM). Grado 1º de la Norma Zonal 3 “Volumetría específica”.

Acuerdos:

- Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General (CSPG) nº 186, adoptado en sesión de 26 de julio de 2001.

HECHOS

Con fecha 2 de diciembre de 2016 se plantea a la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, por parte del Departamento de los Servicios Técnicos del Distrito de Moratalaz, una consulta en relación a una expediente de solicitud de licencia que se encuentra en tramitación en el Distrito, con número de expediente 115/2016/1675, relativo a una serie de obras a realizar en un edificio situado en la Avenida de Moratalaz, número 168.

Concretamente los servicios técnicos del Distrito, solicitan la opinión de la Secretaría Permanente en primer lugar, sobre la limitación de altura para la cámara sanitaria del edificio, en relación a la actuación solicitada, y por otra parte, en el caso de que se solicitase con posterioridad la utilización de dicho espacio para “guardabicicletas”, las condiciones de dichos espacios (altura, superficie, etc.), dado que el edificio en cuestión se incluye dentro de los límites de la Norma Zonal 3 grado1º, teniendo en cuenta la redacción actual de la Norma Zonal 3, tras la Modificación Puntual del Plan General que afecta al capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares de la Norma Zonal 3 “Volumetría Específica”.

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:



El edificio objeto de consulta, es un edificio de viviendas construido que se regula por la Norma Zonal 3 grado 1º del P.G.O.U.M. De acuerdo con la solicitud de consulta planteada por el Distrito, las obras planteadas por el solicitante de la licencia consiste en *“la modernización de la red de saneamiento horizontal existente en el edificio, para lo cual se demuele la red existente de tubos de hormigón, realizando una nueva red de PVC colgada del forjado del techo de la cámara del sótano”*.

En base a ello, el Departamento Técnico del Distrito plantea la consulta interesando el criterio de la Secretaría Permanente en relación a dos aspectos, en primer lugar la altura máxima de la cámara para que no compute edificabilidad, y por otra parte las condiciones de aplicación a los denominados espacios “guardabicicletas” en el caso de que, posteriormente se solicitaran y dispusieran los mismos.

Respecto a la primera cuestión planteada, la sustitución de la red de saneamiento, el artículo 1.4.8. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., incluye la reposición de instalaciones, como es el caso, dentro de las obras de conservación, siendo éstas permitidas en la Norma Zonal de aplicación, según se establece en el artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas. Por otra parte el Plan General, no establece ninguna determinación concreta en relación a las cámaras higiénicas existentes, ni resultantes de dichas obras, siempre que ese sea su único destino, ni en cuanto a la altura de las mismas, ni tampoco se considera computable a efectos de edificabilidad, dado que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas, dicho espacio no tiene la consideración de planta al no tratarse de una *“superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad”*.

Por lo tanto, en el caso de que el único destino de ese espacio sea una cámara higiénica no es exigible ninguna limitación, ni máxima, ni mínima, de la altura libre de la misma, e igualmente no se debe considerar computable a efectos de edificabilidad.

Respecto a la segunda cuestión planteada, es decir, que dicho espacio adquiriera un destino, mediante una solicitud posterior, tras la Modificación del Plan General, el artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas, en el que regulan las obras admisibles en el grado 1º de la Zona 3, y más concretamente en el apartado 3.c en el que se regulan las condiciones de las obras de ampliación, establece que:

- *“Además de las reguladas, en los artículos siguientes, se admiten obras de ampliación destinadas a mejorar la funcionalidad de los edificios existentes mediante la implantación de instalaciones, dependencias o locales excluidos del cómputo de edificabilidad, conforme determina el artículo 6.5.3, entre los que cabe mencionar garaje-aparcamiento, guardabicicletas, instalaciones al servicio del edificio, trasteros y zonas comunitarias”*.



Dicho artículo incorpora dentro de las ampliaciones destinadas a mejorar la funcionalidad de edificios existentes, un concepto como son los “guardabicicletas” que no aparece como tal en ningún otro artículo de las Normas Urbanísticas del Plan General, por lo que su definición no quedaría establecida directamente en el mismo. Pero por otra parte, si existe una remisión directa, a la hora de excluirlos del cómputo de edificabilidad, al artículo 6.5.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General, que establece como superficie edificada por planta el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, excluidas de ésta una serie de zonas o cuantías que enumera, y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos.

Entre dichas cuantías que se enumeran, no se cita en ningún caso los “guardabicicletas”, por lo tanto tampoco se establecen condiciones específicas para los mismos, lo que si se hace por ejemplo con trasteros y zonas comunitarias.

Dado que se trata de una dependencia destinada a mejorar la funcionalidad del edificio, pero no se trata ni de una dotación de una vivienda, como es el caso del garaje aparcamiento, ni se establecen condiciones concretas de vinculación registral a una vivienda, como es el caso de los trasteros, se debe entender que dicha dependencia debe tener un carácter comunitario y no privativo.

Por lo tanto se podría considerar adecuado equipararlos a los locales de uso comunitario recogidos en la letra k del citado artículo de la siguiente forma:

- k) Las zonas comunitarias que cumplan las condiciones del art. 7.3.4, apartado e), en la categoría de vivienda colectiva.

De hecho, dicha analogía, ya fue considerada adecuada en el Acuerdo nº 186, adoptado en sesión de 26 de julio de 2001 de la Comisión de Seguimiento e Interpretación del Plan General en relación a los aseos y vestuarios de piscinas.

Pero debemos tener en cuenta que el artículo 7.3.4., establece respecto a las zonas comunitarias lo siguiente:

En promociones de uso residencial de más de treinta (30) viviendas o mil quinientos (1.500) metros cuadrados edificados, no computarán a efectos de edificabilidad los locales destinados a usos comunitarios para los residentes del edificio, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad. Su superficie será inferior o igual a cincuenta (50) metros cuadrados o equivalente al uno por ciento (1%) de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de doscientos (200) metros



cuadrados, cumpliéndose las condiciones i) y ii) señaladas para trasteros, admitiéndose además en situación de planta baja.

Si aplicásemos esta analogía, solo podríamos aplicar la exención de la superficie establecida en el apartado anterior, para el caso de promociones de más de 30 viviendas o 1500 metros cuadrados, supuesto que no se da en la mayoría de los edificios incluidos en la Norma Zonal 3, por lo que no podrían autorizarse dicho locales, cuando están expresamente permitidos en la citada Modificación de Plan, lo que supondría una contradicción manifiesta.

Por lo tanto, en cuanto a la superficie de los “guardabicicletas”, para no ser considerados en el cómputo de superficie edificada, y poder incorporarse por consiguiente, en edificios regulados por la Norma Zonal 3, descartada esta analogía, la única similitud posible sería lo establecido en el apartado c) del artículo 6.5.3.:

c) En plantas baja, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura regulada en el art. 6.6.11, los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio.

Por todo lo expuesto, desde este departamento no es posible establecer un dimensionamiento de los mismos, debiendo valorarse en cada caso concreto, que este sea adecuado y no excesivo, al igual que los cuartos de instalaciones. A tal efecto, en cuanto a las dimensiones necesarias para guardar una bicicleta se puede tomar como referencia la Instrucción de diseño de la vía pública, que establece como dimensión en planta para el estacionamiento de una bicicleta 0,60 m x 1,90 m, y en el caso de disponerse en el interior de un armario 0,65 m x 2,00 m, por bicicleta, dimensión ésta última que se podría considerar adecuada.

Respecto a la altura mínima de dichos espacios se deberá estar a lo establecido para piezas no habitables en el artículo 6.6.13. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En cuanto al resto de condiciones, de seguridad contra incendios, ventilación accesibilidad, etc se estará a lo establecido en la correspondiente normativa urbanística y sectorial de aplicación.

Por otra parte, respecto al cuestionamiento de necesidad de licencia de primera ocupación y funcionamiento de un local para “guardabicicletas”, el propio texto del artículo 8.3.5, tras la Modificación del Plan General, la califica como ampliación, y



por lo tanto, según el artículo 63.3 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas, las obras de nueva edificación si requieren licencia de primera ocupación.

CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto anteriormente y de conformidad con el informe emitido por la Dirección General de Control de la Edificación, respecto a las cuestiones técnicas planteadas por el Distrito de Moratalaz, se informa lo siguiente:

- Respecto a la primera cuestión planteada, la sustitución de la red de saneamiento, como obra de reposición de instalaciones, se incluye dentro de las obras de conservación según se establece en el artículo 1.4.8. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. En el caso de que el único destino del espacio en el que se actúa sea una cámara higiénica, no es exigible ninguna limitación, ni máxima, ni mínima, de la altura libre de la misma, e igualmente no se debe considerar computable a efectos de edificabilidad, dado que no tiene la consideración de planta al no tratarse de una *“superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad”*.
- En cuanto a las cuestiones planteadas sobre la posibilidad de, posteriormente solicitar destinar ese espacio a “guardabicicletas”, y las condiciones de éstos locales se considera:
 - Dichos locales tendrán un carácter comunitario al servicio del edificio y no privativo, pudiendo ser compatible su disposición con otra serie de locales destinados a mejorar la funcionalidad de los edificios existentes, como pueden ser los trasteros.
 - Dichos locales serán admisibles y no computarán a efectos de edificabilidad, de acuerdo con el artículo 8.5.3 de las Normas Urbanísticas tras la Modificación Puntual, siempre y cuando su dimensionamiento quede adecuadamente justificado, pudiendo tomarse como referencia a efectos de la superficie necesaria para estacionar una bicicleta lo indicado en la Instrucción de diseño de la vía pública.
 - La altura mínima de dichos espacios deberá ser la establecida para piezas no habitables en el artículo 6.6.13. de las Normas Urbanísticas del Plan General.



- En cuanto al resto de condiciones, de seguridad contra incendios, ventilación accesibilidad, etc se estará a lo establecido en la correspondiente normativa urbanística y sectorial de aplicación para piezas no habitables y recintos de ocupación nula.
- Por último dicha actuación se califica como obra de ampliación en el propio artículo 8.5.3 de las Normas Urbanísticas tras la Modificación Puntual, por lo que, de acuerdo con lo indicado en el artículo 63.3 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas, requiere licencia de primera ocupación y funcionamiento.

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, 1 de junio de 2017