



DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CHAMARTIN

FECHA: 27 de junio de 2003

ASUNTO: ENTREPISOS

TEXTO DE LA CONSULTA:

A tenor de la Instrucción 2/2001 sobre el procedimiento que deben seguir las consultas elevadas a la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se formula por estos Servicios consulta que reúne los requisitos exigidos en la misma, en sus apartados 1º, 2º y 3º, solicitando aclaración de lo siguiente:

Se viene tramitando en estos Servicios licencia única de obras y actividades para la ampliación de edificio existente en el enclave de referencia para uso exclusivo de oficinas ubicado en el ámbito de la Norma Zonal 5 grado 2º "edificación en bloques abiertos".

Hasta la fecha se ha emitido informe técnico favorable del aparejador de zona de fecha 7 de mayo de 2003, si bien existen dudas sobre la admisibilidad del mismo al interpretar esta Unidad Urbanística con carácter restrictivo la aplicación del concepto de entrepiso como recoge el Art. 6.6.15-7 de las vigentes Normas Urbanísticas, ya que:

1º.- La edificación existente fue construida conforme a la licencia 368.858/81, constando de sótano 1º, 2º y 3º, planta baja de accesos a la finca y local comercial y plantas 1º y 2º para edificio exclusivo de oficinas.

2º.- Se solicita la ampliación en el presente expediente de dos plantas más sobre rasante, a construir sobre la planta de cubierta existente, correspondiendo a entrepiso técnico y sobre el mismo la denominada planta tercera destinada a oficinas, cumpliéndose los parámetros de la Norma Zonal de aplicación en cuanto a la altura de la edificación (Art. 8.5.9), ocupación (Art. 8.5.7) y posición (Art. 8.5.6) de las Normas Urbanísticas.

El proyecto presentado pretende aprovechar las instalaciones existentes en la actualidad en la cubierta de la edificación, instalaciones y actividad con licencia número 105/94/3425 y posterior licencia de funcionamiento número 105/96/269, para incorporarlas una vez ampliada la edificación de dos plantas, en una planta de nueva creación denominada entrepiso técnico y con una altura de planta de 2,70 m, la cual es objeto de discusión por los siguientes motivos:

- a) El Artículo 6.6.15-7 "entrepisos" de las vigentes Normas Urbanísticas los define como "plantas intermedias sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicaciones. Únicamente*



podrán ser utilizados como paso de las instalaciones y comunicaciones verticales al servicio del edificio, su altura libre será inferior a 220 cms. No obstante, en edificios de mas de 14 plantas, su altura libre será la necesaria para albergar las instalaciones”.

“Serán autorizables siempre que no lesionen los valores ambientales del lugar. No computarán en el número de plantas, debiendo respetarse la altura máxima del edificio en unidades métricas”.

- b) La concepción de paso de instalaciones y la referencia para poder albergar instalaciones en edificios de mas de 14 plantas no se dan en el presente caso ya que las instalaciones de dicha planta corresponden a diversos depósitos de expansión, torre de refrigeración, diversos elementos de climatización, y obviamente las alturas de plantas no son las mismas.*
- c) La concepción de elementos constructivos tampoco se cumple al diseñar dicha planta cerrada en todo su perímetro por celosía de protección solar de vidrio serigrafiado, creándose un volumen interior que no corresponde al espíritu que recoge dicho artículo.*
- d) La relación de lo diseñado con respecto a la no computabilidad de la planta diseñada, depende si se acepta como entrepiso o no, a tenor de lo recogido en el art. 6.5.3-a) de las Normas Urbanísticas del PGOUM.*

3º.- Por todo lo anteriormente expuesto se solicita aclaración a ese Departamento sobre las siguientes cuestiones:

1º.- ¿Se puede entender que la planta diseñada en el proyecto objeto de la licencia es un entrepiso como se define en el art 6.6.15-7 de las vigentes NN.UU, al interpretar que se pueden mezclar en el mismo tanto los pasos de las instalaciones como las propias maquinarias y elementos industriales de la actividad principal?.

2º.- Lo anterior sería factible ¿si lo único que limita dicho artículo es la altura libre interior, que a partir de 14 plantas puede ser superior a 2,20 metros?.

3º.- En cualquier caso ¿serían admisibles las protecciones diseñadas como pantallas, auténticas fachadas de dicha planta tan sólo como base alternativa para evitar impactos visuales y acústicos?.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe de la Unidad Técnica de la Junta Municipal del Distrito de Chamartín, se informa lo siguiente:

Respecto al primer punto, en el apartado 7 del artículo 6.6.15 de las NNUU en el que se definen los entrepisos, se hace referencia a instalaciones al servicio del edificio. Será necesario, por tanto, distinguir entre dichas instalaciones y aquellas al servicio de la actividad, como pueden ser los armarios contenedores de instalaciones informáticas, de telefonía, archivos, almacenaje, o cualquier otra maquinaria que pudiera existir al servicio de una actividad de oficina. Al respecto de esto, existe el acuerdo 185 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM sobre el cómputo de edificabilidad en los locales destinados a albergar instalaciones al servicio del edificio, o instalaciones al servicio de la actividad.



En relación al punto segundo, la consulta hace referencia a una “altura de planta” de 2,70 m, desconociendo si se trata de la altura de piso, o de la altura libre de piso. En cualquier caso la definición de entrepisos deja claro que la altura libre será inferior a 2,20 m en el caso de edificios de catorce (14) o menos de catorce (14) plantas, que es el caso que nos ocupa.

Como contestación al tercer punto, en la definición de entrepisos se establece que los únicos elementos constructivos son los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicaciones. Aunque el cerramiento de fachada se entiende que técnicamente no es un elemento estructural, puede interpretarse que la definición se refiere a que no existan divisiones de tabiquería o elementos de distribución interior, siendo la fachada necesaria por los siguientes aspectos: con respecto a la estética por tratarse de una planta intermedia que quedaría sin cerramiento, con respecto a la seguridad necesaria para el acceso al mantenimiento de instalaciones y con respecto a lo establecido en los artículos 89 y 90 de la Ordenanza de Medio Ambiente relativos a transmisión de niveles sonoros de emisores acústicos fijos.

Madrid, 01 de agosto de 2003
LA JEFA DE DIVISIÓN
DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Fdo.: María Cruz Prieto Fraile

Vº.Bº.
LA JEFA DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo.: Cristina de Salas Nestares.

CONFORME:
LA DIRECTORA DE SERVICIOS DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL

P.A: Paloma Prado Martínez .

Vengo en prestar mi conformidad al precedente informe, declarando al propio tiempo la obligatoriedad de aplicación del criterio que en el mismo se contiene.

EL CONCEJAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo.: José Manuel Berzal Andrade