

MARTES, 13 DE FEBRERO DE 2018 - BOC NÚM. 31

AYUNTAMIENTO DE SUANCES

CVE-2018-1240 *Aprobación definitiva del criterio interpretativo Plan General de Ordenación Urbana 1/2018. Expediente URB 2018/21.*

Por medio de la presente se hace público que, en Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 22 de enero de 2018, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, el cual, a expensas de la aprobación definitiva del acta, dice:

2) CRITERIO INTERPRETATIVO PGOU 1/2018

A la vista de que, en ocasiones, la aplicación de la normativa del PGOU y la disparidad de criterios en torno a la misma, hace necesario, en ejercicio de las potestades municipales (art I.2.2 y I.3.4) la fijación de criterios de interpretación en aras a una mayor seguridad jurídica que haga que se mantenga constante en el tiempo el modo de ver las determinaciones del planeamiento y no que varíe al ritmo al que lo hagan los técnicos al servicio de la administración o de los dirigentes.

Es por ello que los Servicios Técnicos Municipales han elaborado un informe recogiendo una propuesta de interpretación en relación con el cómputo de edificabilidad de los espacios servidores del uso principal en las edificaciones destinadas a equipamientos públicos de tal manera que:

A la vista de recientes consultas sobre el cómputo de las superficies edificables en los edificios destinados a equipamientos se pone de manifiesto la falta de definición y concreción en la normativa urbanística en cuanto a su regulación de los espacios para instalaciones y para otros de índole parecida que sirven necesariamente al uso principal. Y en concreto para fijar el cómputo de la superficie edificable en las escaleras exteriores que sirven exclusivamente para la evacuación de incendios, así como de los huecos necesarios para las comunicaciones verticales y para instalaciones habida cuenta de las mayores necesidades de superficie que requieren los edificios destinados a equipamiento y servicios públicos.

1. *Computo de edificabilidad*

El cómputo de la superficie edificada viene regulado en el artículo VIII.1.20 Superficie edificada por planta y VIII.1.21 Superficie edificada total de la normativa urbanística del Plan General. Debemos señalar que no se dice expresamente que estas superficies puedan restarse de la superficie edificable. No obstante, se hacen las siguientes consideraciones para los casos concretos de las escaleras exteriores y huecos para instalaciones y para comunicación vertical (ascensores, elevadores...):

-Escaleras exteriores

Son cuerpos volados abiertos auxiliares cuya misión exclusiva es la de servir como elemento para la evacuación de personas en caso de incendio. Se trata de una exigencia de índole técnico regulada por el Código Técnico de la Edificación (CTE)

No tienen encaje tampoco en ninguno de los cuerpos salientes en fachada recogidos en el artículo VIII.2.12 Regulación de los cuerpos salientes en fachada. No se trata de un balcón o balconada ni tampoco puede considerarse una terraza si bien se definen éstas como los cuerpos salientes no cerradas que superan la dimensión máxima saliente fijada para las balconadas.

Estas escaleras exteriores abiertas deben tener la consideración de instalación propia del sistema de evacuación del edificio en caso de incendio. Y su superficie edificable se

CVE-2018-1240

MARTES, 13 DE FEBRERO DE 2018 - BOC NÚM. 31

ha de entender como superficie edificable de uso para instalaciones subordinado al uso principal siendo este último el que se tiene en cuenta para determinar la compatibilidad con los usos permitidos por la normativa urbanística. Dicho de otra forma, la superficie de los espacios servidores del uso principal deben tener otra consideración en cuanto el cómputo de edificabilidad distinta del uso principal que es el "habitable" o vividero, y que en definitiva el que sirve para materializar un aprovechamiento dado.

-Huecos para instalaciones y elevadores y ascensores

Se debe reincidir en lo anteriormente dicho en cuanto a la mayor necesidad de superficie de espacios sirvientes e instalaciones que sirvan al uso principal.

Los equipamientos sanitarios-asistenciales, por ejemplo, requieren de mayor superficie construida destinada a instalaciones y espacios de servicio. Cada habitación dispone de su hueco para instalaciones. Se requiere de escaleras y elevadores de servicio, escaleras para evacuación en caso de incendio, estancias de servicio tales como lavandería, cocinas, oficinas de planta, administración, vestuarios....

2. Plan General

En este sentido cabe decir que el Plan General reconoce la mayor necesidad de espacios sirvientes de los espacios principales para los equipamientos. Y en este sentido en la ordenanza particular para equipamientos asigna una edificabilidad de 1,4 m²/m² para los usos sanitario-asistencial y 2 m²/m² para el público-administrativo. No así para los educativos, con un escaso 0,5 m²/m² ni los deportivos con un coeficiente de 0,3 m²/m². Se permite aumentar un 15% las edificabilidades existentes exclusivamente en las parcelas calificadas con esta ordenanza. Y debemos señalar que el ámbito de aplicación es no sólo para las zonas delimitadas en los planos, sino que incluyen los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de equipamiento y servicios públicos.

Se deduce por tanto que el Plan General facilita la implantación de usos de equipamientos en los suelos clasificados como urbanos. Pueden existir parcelas clasificadas como suelo urbanizable que podrían tener la consideración de suelo urbano al encontrarse urbanizados los terrenos y cumplido los propietarios con las obligaciones legales determinadas para esta clase de suelos. El ámbito del Plan Parcial tiene asignado un aprovechamiento urbanístico y la parcela asignada una superficie edificable recogida en el Proyecto de Compensación. Y no siempre tienen especificados unos coeficientes de homogeneización que permitan obtener las superficies edificables en función del uso a implantar y por su relación con el uso principal residencial.

3. Otros ejemplos en el planeamiento municipal.

En otros planeamientos de la Comunidad Autónoma si se pretende la regulación de los núcleos, como es el caso del Plan General de Ordenación Urbana de Santander aprobado en 2012 y que se transcribe parte del articulado relacionado con el cómputo de edificabilidad para los núcleos de comunicación.

(...)

MARTES, 13 DE FEBRERO DE 2018 - BOC NÚM. 31

r) Los espacios destinados a portal, pasillos comunitarios y cuartos de control de instalaciones técnicas situados en planta baja en zonas de edificación abierta y manzana alineada, en la cuantía que sobrepasen los 20 metros cuadrados construidos, con un tope máximo no computable de 100 metros cuadrados; por núcleo de comunicación vertical siempre que no supere 1/2 de la ocupación de las plantas sobre rasantes servidas por dicho núcleo.

s) Los espacios destinados a núcleo vertical de comunicaciones y pasillos comunitarios situados en plantas superiores a la baja en zonas de edificación abierta y manzana alineada, en la cuantía que sobrepasen los 10 metros cuadrados construidos, con un tope máximo no computable de 50 metros cuadrados, por núcleo de comunicación vertical para cada planta y siempre que no superen el 15% de la ocupación de la planta servida por dicho núcleo.

(...)

Y en otras comunidades como en el PGOU de Madrid:

Artículo 6.5.3. Superficie edificada por planta (N-2)

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta, considerada, excluida de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos:

(...)

f) Los grandes conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a cincuenta (50) decímetros cuadrados.

g) Los huecos de aparatos elevadores.

(...)

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

O en el PGOU de Salamanca

Art. 6.2.16 Superficie construida computable por planta.

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, excluidas de ésta las zonas cuantías siguientes:

(...) 2. Los grandes conductos de ventilación, evacuación de humos, o alojamiento de instalaciones, con dimensiones superiores a 0,50 m².

MARTES, 13 DE FEBRERO DE 2018 - BOC NÚM. 31

3. *Los huecos de aparatos elevadores.*

4. Propuesta de Criterio municipal

En mi opinión puede establecerse como criterio municipal que en los edificios dedicados exclusivamente al uso de equipamiento puede adoptarse la misma normativa antes señalada. Y para facilitar la implantación de escaleras de evacuación en el interior del edificio y no sólo en el exterior.

No computará como superficie edificable:

Los espacios destinados a núcleo vertical de comunicaciones (escaleras, aparatos elevadores de cualquier tipo) y los huecos destinados a instalaciones situados en plantas baja y de piso en edificios que exclusivamente sea destinado al uso Equipamiento, en la cuantía que sobrepasen los

10 metros cuadrados construidos, con un tope máximo no computable de 60 metros cuadrados, por núcleo de comunicación vertical para cada planta y siempre que no superen el 15% de la ocupación de la planta servida por dicho núcleo.

De conformidad a las potestades municipales de interpretación del PGOU establecidas en los art I.2.2 y I.3.4 del mismo y a la vista de los informes obrantes en el expediente, por unanimidad de miembros presentes de la Junta de Gobierno Local, acuerda la fijación del criterio interpretativo propuesto por los Servicios Técnicos Municipales, procediendo a su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y su incorporación como anexo al PGOU.

RÉGIMEN DE RECURSOS:

Contra la presente Resolución, acto o disposición podrá interponerse:

1.- Potestativamente recurso de reposición ante el mismo órgano que adoptó el acuerdo en el plazo de un mes contado a partir de la notificación de esta Resolución.

2.- Igualmente podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el orden jurisdiccional competente en el plazo de dos meses a partir de la notificación de la Resolución.

3.- Si se interpone recurso de reposición, contra la desestimación expresa del mismo podrá igualmente interponerse recurso contencioso administrativo en el plazo que se indica en el párrafo anterior. En caso de su desestimación presunta que se producirá si no es notificada Resolución en el plazo de un mes, contado a partir del día en que el recurso de reposición tenga entrada en el Registro General del Ayuntamiento el plazo de interposición del recurso contencioso-administrativo será de seis meses a partir de la producción del acto presunto.

4- También podrá formular cualquier reclamación admitida que entienda convenir a su derecho.

Suances, 29 de enero de 2018.

El alcalde,
Andrés Ruiz Moya.

2018/1240

CVE-2018-1240