

Ref: c.u. 44/12

ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Distrito de Chamberí en la que plantea si son admisibles las piscinas proyectadas en la cubierta de la nueva edificación a ejecutar en el nº 15 del Paseo de San Francisco de Sales.

En fecha 27 de septiembre de 2012, el Distrito de Chamberí eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente en la que plantea si son admisibles las piscinas proyectadas en la cubierta del edificio a construir en el nº 15 del Paseo de San Francisco de Sales.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 3 grado 1º.

Informes:

- Consultas urbanísticas nº 21/2009 y 09/2012 de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU.

CONSIDERACIONES:

En fecha 8 de marzo de 2012 el Distrito de Chamberí elevó a esta Secretaría Permanente consulta urbanista en relación a la nueva edificación a construir en el nº 15 del Paseo de San Francisco de Sales, cuya licencia se tramitaba en expediente nº 107/2011/2877. En la consulta se planteaba si las piscinas dispuestas en la cubierta del edificio eran admisibles y si las zonas de uso privativo de la cubierta debían incluirse en el cómputo de la superficie edificada del edificio. El informe de la consulta (consulta urbanística nº 09/2012) se evacuó en fecha 26 de abril de 2012 y en él se concluía, por una parte, que la superficie de las azoteas (cubiertas planas transitables acondicionadas para acoger un uso) en ningún caso se incluyen en el cómputo de la superficie edificada, y por otra, que la consideración de las piscinas como construcciones por encima de la altura de la edificaciones permitidas por el artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) resultaba dudosa, por lo que se elevaba el asunto a la consideración de la Comisión de Seguimiento del Plan General, que hasta la fecha no ha resuelto sobre el tema planteado.

En esta nueva consulta urbanística, a la vista del proyecto modificado incorporado al expediente de solicitud de licencia y las razones aducidas por el interesado en él, el Distrito de Chamberí interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre si son admisibles las piscinas en la forma recogida en el nuevo proyecto.

En esencia, la argumentación del solicitante se basa en el hecho de que el edificio no agota la altura de cornisa máxima normativa y, por ello, las piscinas de la cubierta resultan admisibles puesto que no son construcciones por encima de la altura que deban someterse a las condiciones del artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. Este planteamiento es inasumible, puesto que la interpretación generalizada y pacíficamente admitida del precepto normativo citado (véase el informe de la consulta urbanística nº 21/2009 de esta Secretaría Permanente) parte de considerar el nivel de la cornisa física real como referencia para la aplicación de sus condiciones y, en ningún caso, el nivel de cornisa máximo teórico. En resumen, las piscinas proyectadas en la cubierta del edificio, situadas por encima del forjado de su última planta, son construcciones por encima de la altura, cuya regulación contiene el reiterado artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, y que en tanto no exista pronunciamiento al respecto de la Comisión de Seguimiento del Plan General no puede afirmarse que sean admisibles.

Caso distinto sería el del edificio en que, sin agotar la altura de cornisa máxima, los vasos de las piscinas se conformaran por la losa de forjado de la última planta, ya que de esta forma las piscinas se encontrarían por debajo del nivel de cornisa real, intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio (apartado 1 del artículo 6.6.5 de la Normas Urbanísticas del PGOUM). En este caso las piscinas, al contrario de lo que sucede cuando se disponen sobre el forjado de techo de la última planta, no son construcciones por encima de la altura y, consiguientemente, no existe ningún inconveniente normativo para su incorporación.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, respecto de las piscinas proyectadas en la cubierta de la nueva edificación a construir en el nº 15 del Paseo de San Francisco de Sales, se estima que deben aplicarse los siguientes criterios:

1.- Tal como están situadas las piscinas en el proyecto, sobre el forjado de techo de la última planta, constituyen construcciones por encima de la altura que sólo serán admisibles si la Comisión de Seguimiento del Plan General considera a las piscinas incluidas entre las instalaciones deportivas permitidas por el apartado 2 del artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

2.- En el supuesto de que los vasos de las piscinas se conformasen por la losa de forjado de la última planta de la edificación, éstas se situarían por debajo del nivel real de cornisa y nada se opondría a su incorporación, siempre que no se superase la altura máxima de cornisa establecida normativamente.

Madrid, 18 de octubre de 2012.