

Ref: c.u. 09/12

ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Distrito de Chamberí en la que se plantea, al respecto del proyecto de la nueva edificación a construir en el nº 15 del Paseo de San Francisco de Sales, si las zonas privativas previstas en la azotea del edificio deben incluirse en el cómputo de la superficie edificada y si las piscinas dispuestas en ellas son admisibles.

En fecha 8 de marzo de 2012, el Distrito de Chamberí eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente en la que se plantea, al respecto del proyecto de la nueva edificación incorporado junto con la solicitud de licencia de obras de sustitución en el nº 15 del Paseo de San Francisco de Sales, si las zonas privativas previstas en la azotea del edificio se deben incluir en el cómputo de la superficie edificada y si las piscinas dispuestas en ellas son admisibles.

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:

- Consulta Urbanística nº 54/2010 de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU.

CONSIDERACIONES:

EL Distrito de Chamberí, con ocasión de la tramitación de la licencia de expediente nº 107/2011/2877, para la sustitución de la edificación existente en el nº 15 del Paseo de San Francisco de Sales, al respecto del proyecto de la nueva edificación pretendida, interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la posible inclusión de la superficie de las zonas de uso privativo de la azotea del edificio en el cómputo de la superficie edificada, así como sobre la admisibilidad de las piscinas privadas situadas en ellas.

La edificación proyectada, destinada al uso residencial en su categoría de vivienda colectiva, se desarrolla en once plantas sobre rasante (baja más diez) A parte de las viviendas de la planta novena, que se desarrollan en dúplex entre esta planta y la décima, se les asigna el uso privativo de distintas zonas de la azotea del edificio, a las cuales se accede mediante las correspondiente escaleras; además, en cada una de estas zonas de la azotea se dispone una piscina de uso privado. El resto de la superficie de la azotea, así como la piscina que en ella se sitúa, se destina a uso comunitario de los ocupantes del edificio. Con esta configuración, el Distrito se plantea si las zonas de uso privativo de la azotea deben incluirse en el cómputo de la superficie edificada del edificio y si las piscinas de uso privado son construcciones permitidas por encima de la altura.

Respecto de la primera pregunta, se reitera el criterio que ya se expuso en la consulta urbanística nº 54/2010 de esta Secretaría Permanente, según el cual las azoteas, definidas en el artículo 6.6.16 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) como aquellas cubiertas planas transitables acondicionadas para acoger un uso, no computan edificabilidad por la simple razón de que no son plantas, definidas éstas, a su vez, en el artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, ni porciones de ellas, por lo que el artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM “Superficie edificada por planta” no les puede ser de aplicación en ningún caso, con independencia de que su uso sea privativo o comunitario. Ahora bien, lo indicado sobre las azoteas no afecta a los remates de las escaleras necesarias para acceder a ellas, cuya superficie, salvo que simultáneamente den acceso a locales de instalaciones generales del edificio, deberá incluirse en el cómputo de la superficie edificada, puesto que de lo establecido en el artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM no se deriva razón alguna para su exclusión.

En cuanto a la segunda pregunta, el artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, que regula las construcciones permitidas por encima de la altura de las edificaciones, en el segundo párrafo de su apartado dos, permite por encima de la altura máxima de cornisa: “...**construcciones deportivas al aire libre**, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cerramiento de los mismo sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a cuarenta y cinco grados (45 °) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde la cota de nivel de cornisa.” El precepto reproducido no menciona expresamente las piscinas, al contrario de lo que hace el apartado dos del artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, que al indicar los elementos que pueden disponerse en los espacios libres de parcela no ajardinados, dice: “El resto de espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamientos de vehículos, **piscinas o instalaciones deportivas descubiertas...**”, por lo que surge la duda razonable de si las piscinas, tanto si son de uso colectivo o privativo, pueden incluirse entre las construcciones deportivas admitidas por el artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. Consecuentemente, esta Secretaría Permanente ha estimado necesario elevar a la consideración de la Comisión de Seguimiento del Plan General la cuestión planteada, al objeto de que se determine si las piscinas se incluyen entre las construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa de los edificios, así como, en su caso, en que condiciones y con que régimen de uso, colectivo o privativo, pueden ser admitidas.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, se considera que deben aplicarse los siguientes criterios.

1º - Las azoteas que, tal como se definen en el artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, son cubiertas planas transitables acondicionadas para acoger un uso, no computan como superficie edificada, puesto que no son plantas, definidas éstas, a su vez, en el artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, ni porciones de ellas, por lo que el artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM "*Superficie edificada por planta*" no les puede ser de aplicación en ningún caso, con independencia de que su uso sea privativo o comunitario.

2º - Con el fin de determinar si las piscinas están incluidas entre las construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa de los edificios por el apartado dos del artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, así como, en su caso, en que condiciones y con que régimen de uso, colectivo o privativo, pueden ser admitidas, se ha elevado la cuestión planteada a la consideración de la Comisión de Seguimiento del Plan General.

Madrid, 26 de abril de 2012.