

Ref: cua 11-13

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Subdirección General de Gestión de Procedimientos de Licencias (AGLA) sobre la posibilidad de construir por encima de la altura de coronación cuerpos y elementos para acoger instalaciones al servicio del edificio superando los 375 cm sobre la altura de cornisa.

Palabras Clave: Altura. Fachadas y cubiertas.

Con fecha 04 de febrero de 2013, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el AGLA de relativa a la posibilidad de construir por encima de la altura de coronación cuerpos y elementos para acoger instalaciones al servicio del edificio situado en la c/ Emilio Vargas nº 6, superando los 375 cm sobre la altura de cornisa.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante NN.UU).

Informes

- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 28 de mayo de 2012, en contestación a la consulta formulada por Agencia de Gestión de Licencias de Actividades, (cua 20-2012).

CONSIDERACIONES

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades (AGLA) interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la posibilidad de construir por encima de la altura de coronación cuerpos y elementos para acoger instalaciones al servicio del edificio situado en la c/ Emilio Vargas nº 6, superando los 375 cm sobre la altura de cornisa.

De conformidad con el art. 6.6.11 de las NN. UU, por encima de la altura máxima de coronación podrán admitirse, entre otras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, las cuales, como regla general, no podrán sobrepasar una altura total de 375 cm sobre la altura de cornisa; no obstante, se admite la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.

En el caso objeto de la consulta, se indica que la necesidad de superar la referida cota de 375 cm deviene de las necesidades dimensionales para las salas de máquinas destinadas a albergar las instalaciones y equipos de climatización.

En la memoria justificativa que motiva la presente consulta se argumenta que uno de los motivos por lo cuales se requiere una altura libre de 4,50 m es la instalación de «enfriadoras con compresor centrífugo de levitación magnética y la disposición de un sistema todo aire que obliga a la impulsión de gran cantidad de caudal de aire», en aras de cumplir el marco normativo europeo referente a eficiencia energética.

Las razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial pueden ser de naturaleza variada, ya que pueden obedecer a razones:

- de diseño aplicables a los productos, en virtud de requisitos de seguridad y funcionalidad o requisitos de diseño ecológico con el fin de contribuir al desarrollo sostenible y a la protección del medio ambiente, a través del incremento de la eficiencia energética, disminución de la contaminación e incremento de la seguridad del abastecimiento energético, al amparo de la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria y su desarrollo reglamentario, y la normativa de eficiencia energética, como es el caso del Real Decreto 187/2011, de 18 de febrero, relativo al establecimiento de requisitos de diseño ecológico aplicables a los productos relacionados con la energía;
- de diseño aplicables a las construcciones que albergan o sirven de soporte de las instalaciones, derivadas de las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, contempladas en el Código Técnico de la Edificación, o bien de las exigencias de seguridad especificadas en la normativa sectorial de aplicación (Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, Reglamento Electrotécnico de baja tensión, reglamento de aparatos elevadores, reglamento de instalaciones frigoríficas, etc.).

En cualquier caso, la superación de la cota referida para cada caso concreto debe ser coherente y justificada en razón a las características técnicas de los equipos, la necesidad de disposición de bancadas de apoyo y reparto de cargas,

disposición de sistemas antivibratorios, suelos flotantes, encapsulamientos, apantallamientos acústicos, etc; además, de los requisitos de accesibilidad a todas las partes de los equipos e instalaciones para poder realizar de manera adecuada y sin peligro las operaciones de mantenimiento, vigilancia, control y conducción.

Todos estos condicionantes hay que integrarlos de modo que se observe el cumplimiento de la salvaguarda de la estética urbana en los términos expresados en el art. 6.10.3 de las NN. UU de manera que la solución no resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad.

Para el caso que trae causa la presente consulta, se indica que se opta por instalar enfriadoras de alta eficiencia energética, lo que obliga a disponer de una bancada de apoyo y reparto de 60 cm de espesor más un sistema de apoyo con amortiguadores de 20 cm de altura. Todo ello, unido a las dimensiones de los propios equipos mas la altura libre necesaria a crear por encima de éstos de 80 cm en virtud de las recomendaciones de la Norma UNE 100020:2005 de Salas de Máquinas, crea la necesidad de contar con una altura libre para estas salas de máquinas de 4,50 m.

Similares necesidades concurren para las salas de climatizadores del sistema todo aire (sistema que para las condiciones climáticas de Madrid proporciona una elevada eficiencia energética).

Además, para la cobertura de todas estas salas se señala que se ejecutará una cubierta plana, la cual se resolverá de forma continua para todo el conjunto del cuerpo por encima de altura, persiguiendo una correcta integración en el edificio, de modo que la solución sea armónica con el resto de éste.

Visto los argumentos expuestos, se considera que la solución es admisible y se ajusta a los criterios de excepcionalidad contemplados en el art. 6.6.11 de las NN. UU para la superación de la altura total de 375 cm sobre la altura de cornisa.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de coronación señaladas en el apartado 1.b) del art. 6.6.11 de las NN.UU podrán superar de forma coherente la altura total de 375 cm sobre la altura de cornisa cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen debido a los requisitos siguientes:

- de diseño aplicables a los productos, en virtud de especificaciones o exigencias de seguridad y funcionalidad o requisitos de diseño ecológico con el fin de contribuir al desarrollo sostenible y a la protección del medio ambiente, a través del incremento de la eficiencia energética, disminución de la contaminación e incremento de la seguridad del abastecimiento energético;
- de diseño aplicables a las construcciones que albergan o sirven de soporte de las instalaciones, derivadas de las exigencias básicas de calidad que deben cumplir

los edificios, incluidas sus instalaciones, contempladas en el Código Técnico de la Edificación, o bien de las exigencias de seguridad especificadas en la normativa sectorial de aplicación; así como de los requisitos de accesibilidad a todas las partes de los equipos e instalaciones para poder realizar de manera adecuada y sin peligro las operaciones de mantenimiento, vigilancia, control y conducción.

- de diseño por la adecuada integración de estas construcciones en aras de la salvaguarda de la estética urbana en los términos expresados en el art. 6.10.3 de las NN. UU de manera que la solución final no resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad.

Para el supuesto objeto de la consulta esta Secretaría Permanente considera que, en aplicación de los art. 6.6.11 y 6.10.3 de las NN. UU, concurren razones técnicas por las que sería admisible permitir superar la altura total de 375 cm sobre la altura de cornisa para albergar las referidas instalaciones al servicio del edificio, sin perjuicio del cumplimiento del resto de condiciones y parámetros urbanísticos que se derivan de las de las NN. UU.

Madrid, a 06 de marzo de 2013