

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE PALMA

11077 *Instrucción 12/2019, sobre el criterio interpretativo en relación a la aplicación del artículo 89 del P.G.O.U. de Palma para la construcción de piscinas en la planta cubierta de los edificios*

Área de Modelo de Ciudad, Vivienda Digna y Sostenibilidad.- Instrucción 12/2019, sobre el criterio interpretativo en relación a la aplicación del artículo 89 del P.G.O.U. de Palma para la construcción de piscinas en la planta cubierta de los edificios.

La concejala del Área de Modelo de Ciudad, Vivienda Digna y Sostenibilidad, mediante decreto número 2019/921871 de 6 de noviembre de 2019, ha resuelto la publicación del texto de la Instrucción referida, que contiene el texto literal siguiente:

“Ante posibles divergencias interpretativas surgidas en la aplicación del artículo 89 del PGOU de Palma y la interpretación suscrita por la gerencia de Urbanismo el 16 de enero de 2012, en relación a dicho precepto, y con la finalidad de establecer los criterios uniformes de actuación de los técnicos municipales informantes de los diferentes expedientes cuya competencia se encuentra encomendada a nuestra Área, así como para garantizar la coordinación administrativa y la definición de un marco de seguridad jurídica; de conformidad con lo establecido en el artículo 8.6 del P.G.O.U. de Palma, el departamento de Obras y Calidad de la Edificación elaboró un informe en relación a la interpretación y aplicación del artículo 89 del P.G.O.U. en aquellos supuestos de construcción de piscinas en planta cubierta de edificios que se incorpora a la presente instrucción para la adopción del siguiente

Criterio:

Las construcciones autorizables por encima de la altura reguladora vienen reguladas en el artículo 89 de las Normas Urbanísticas (NU) vigentes en Palma.

El artículo 89 de las NU establecen lo siguiente:

"Artículo 89. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora

1. Por encima de la altura reguladora únicamente se permitirán:

- a) El forjado de techo de la última planta.
- b) La formación de azoteas y cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total.
- c) Los pretilos y barandillas con una altura máxima de uno veinte metros sobre el pavimento.
- d) La caja de escalera sin sobrepasar en más de tres coma cincuenta metros la altura reguladora del edificio y con una superficie máxima del descansillo de acceso a la azotea de cuatro m².

Se podrá construir una caja de escalera por cada módulo igual a la parcela mínima establecida en cada zona.

- e) La maquinaria del ascensor, si lo hubiere, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos m² a la mínima exigida por la normativa reguladora.
- f) Depósitos de agua que ocuparán un recinto descubierto de superficie máxima de diez m².
- g) Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que por razones técnicas tengan que ubicarse al aire libre.
- h) Antenas, chimeneas, conductos de aireación, artefactos captadores de energía solar.
- i) Los paramentos de cierre de los elementos relacionados en el apartado 2.
- j) Los armarios de instalaciones con las dimensiones mínimas requeridas por la compañía suministradora.
- k) Los anuncios y rótulos según se establece en las ordenanzas.

2. Las tuberías, torres de refrigeración y depósitos deberán quedar ocultos de vistas desde la vía pública.

3. Todos los paramentos verticales visibles desde la vía pública deberán estar convenientemente decorados a tono con la fachada del edificio.

4. Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio o de la planta ático, en el caso de estar permitida, deberán estar agrupados, en lo posible."





Dentro de este artículo no hay una previsión expresa sobre las piscinas. La posibilidad de construirlas dentro de la altura máxima permitida, es decir, dentro del volumen edificable, está permitido siempre y en todos los casos, no obstante, construirlas por encima de la altura máxima fue objeto de una interpretación de gerencia de Urbanismo de 16 de enero de 2012. Esta interpretación se aprobó con el objetivo de unificar diferentes criterios a la hora de informar licencias en las que se solicitaba implantar piscinas por encima de la altura reguladora, asimilándolas a depósitos de agua.

En base a esta instrucción se han autorizado piscinas por encima de la altura reguladora y en los últimos años estas solicitudes se han multiplicado. Lo que antes eran casos puntuales se ha convertido en lo habitual, tanto en edificios plurifamiliares como unifamiliares, afectando a la convivencia por las molestias ocasionadas por el uso intensivo que se hace en las cubiertas de las edificaciones para otros usos diferentes de los inicialmente previstos. Esta nueva tendencia (piscinas en cubierta) supone muchas veces una repercusión negativa en el entorno urbano, problemas de convivencia entre confrontados, afecciones por vistas, etc.

Actualmente se está revisando el Plan General de Palma, y una de las cuestiones que se afrontará será los usos y construcciones que se pueden implantar por encima de la altura reguladora. Por tanto, es dentro de este proceso de revisión donde se acometerá la regulación sobre las piscinas en la cubierta (tanto por encima de la altura reguladora como dentro del volumen edificable).

Eso obliga, en el momento actual, a aplicar la norma en sus términos literales. La primera regla interpretativa es la literal, porque si los términos de la norma son claros, no tenemos que atender al sentido gramatical. El artículo 10 de la Ley 12/2017, de urbanismo de las Illes Balears señala que las dudas interpretativas producidas por imprecisiones o contradicciones de los planes urbanísticos se resuelven atendiendo ciertos criterios que señala la Ley “mayor protección ambiental, protección integran del patrimonio cultural y desarrollo sostenible, menor edificabilidad y mayor dotación para espacios públicos y perspectiva de género”.

Asimismo es recomendable atender, en aplicación de las normas, la realidad social del tiempo en el que tienen que ser aplicadas, y su espíritu y finalidad. Una de las principales reglas de interpretación es la de adecuarlas a la realidad social, siempre dinámica y cambiante, en una búsqueda de soluciones que se ajusten de forma más precisa a los principios que informan el ordenamiento jurídico, y así lo establece el título preliminar del código civil, en su artículo 3.1 “Las normas se tienen que interpretar según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en el que tienen que ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente el espíritu y la finalidad de aquellas”.

Dado que el artículo 8.7 del P.G.O.U. de Palma “Interpretación” determina que en la interpretación del Plan prevalecen como criterios aquellos que sean más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos; a los mayores espacios libres; a la mejor conservación del patrimonio protegido; al menor deterioro del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana, así como al interés más general de la colectividad”, se propone dictar la Instrucción siguiente:

Instrucción 12/2019, sobre el criterio interpretativo en relación a la aplicación del artículo 89 del P.G.O.U. de Palma para la construcción de piscinas en la planta cubierta de los edificios.

Primero.- La aplicación estricta de la norma en el caso que nos ocupa, el de las piscinas por encima de la altura reguladora, determina que por encima de la altura reguladora únicamente están permitidas las construcciones del artículo 89, entre las cuales no se tiene que entender que se encuentran las piscinas.

Segundo.- El artículo 89 no es de aplicación en Centro Histórico ya que las construcciones en cubierta se regulan específicamente en las normas del Título IX: Normas para la protección y conservación del patrimonio y la regulación específica de los Planes Especiales de Protección. El ámbito de aplicación del Título IX es el siguiente:

Centro Histórico
Peri del Jonquet
Edificios y elementos catalogados
Catálogos de los centros de Interés Cultural
Edificios cuya zonificación viene afectada por la protección ambiental r

Las cubiertas de los centros históricos son elementos esenciales de la configuración de la tipología edificatoria, la imagen y el paisaje definitorio del conjunto que tienen que preservarse y protegerse de los elementos e instalaciones que lo distorsionen.

Dentro de estos ámbitos de aplicación y, en ausencia de regulación específica de los planes especiales, serán de aplicación los artículos de las NU siguientes:

-271 (Regulación genérica de la protección integral A1 y A2); 272 (Regulación genérica de la protección estructural B); 273 (Regulación genérica de la protección arquitectónica ambiental R y r) y 274 (Regulación genérica de la protección ambiental N).



No se contempla por los artículos mencionados la colocación de piscinas o depósitos, por lo que y vista la problemática surgida y mencionada anteriormente (configuración tipología e imagen, repercusión negativa en el entorno urbano, problemas de convivencia entre confrontados, afecciones por vistas, etc.), y siguiendo el mismo criterio indicado más arriba para el resto de la ciudad, tenemos que aplicar la norma en sus términos literales, y éstos son que no se admite la implantación de piscinas en la cubierta del edificio.

Tercero.- De conformidad con el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de 2015, se dicta la presente instrucción cuya aplicación será efectiva a partir del día siguiente a su publicación en el BOIB, por lo cual, el criterio interpretativo adoptado se aplicará por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Palma a las solicitudes de licencia que se presenten ante su registro a partir de aquella fecha y no afectará a aquellos expedientes completos que se encuentren en trámite en esta fecha.

Cuarto.- Dejar sin aplicación lo previsto en la interpretación de la Gerencia de 16 de enero de 2012.

Quinto.- Publicar en la intranet municipal el presente criterio para conocimiento y aplicación por los departamentos de la Gerencia de Urbanismo, e insertarlo en la web municipal.

La presente Instrucción se publica en el B.O.I.B y se insertará en la página web municipal, al estimarlo conveniente por razón de los destinatarios así como los efectos que puedan producirse, de conformidad con el artículo 6.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (BOE nº 236, de 2 de octubre de 2015) y con arreglo a lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno.

Palma, 6 de noviembre de 2019

La concejala del Área de Modelo de Ciudad, Vivienda Digna i Sostenibilidad
Neus Truyol Caimari

