

## **Secció III. Altres disposicions i actes administratius**

### **AJUNTAMENT DE PALMA**

#### **11077** *Instrucció 12/2019, sobre el criteri interpretatiu en relació amb l'aplicació de l'article 89 del P.G.O.U de Palma per a la construcció de piscines en planta coberta dels edificis*

Àrea Model de Ciutat, Habitatge Digne i Sostenibilitat.- Instrucció 12/2019, sobre el criteri interpretatiu en relació amb l'aplicació de l'article 89 del P.G.O.U de Palma per a la construcció de piscines en planta coberta dels edificis.

La regidora de l'Àrea de Model de Ciutat, Habitatge Digne i Sostenibilitat, mitjançant decret número 2019/921871 de 6 de novembre de 2019, ha resolt la publicació del text de la Instrucció referida, que conté el text literal següent:

“Davant possibles divergències interpretatives sorgides en l'aplicació de l'article 89 del PGOU de Palma i la interpretació subscripta per la gerència d'Urbanisme el 16 de gener de 2012, en relació amb aquell precepte, i amb la finalitat d'establir els criteris uniformes d'actuació dels tècnics municipals informants dels diferents expedients competència dels quals es troba encomanada a la nostra Àrea, així com per garantir la coordinació administrativa i la definició d'un marc de seguretat jurídica; de conformitat amb l'establert a l'article 8.6 del P.G.O.U de Palma, el departament d'Obres i Qualitat de l'Edificació, va elaborar un informe en relació amb la interpretació i aplicació de l'article 89 del P.G.O.U en aquells supòsits de construcció de piscines en planta coberta d'edificis que s'incorpora a la present instrucció per l'adopció del següent

#### **Criteri:**

Les construccions autoritzables per damunt de l'alçada reguladora venen regulades a l'article 89 de les Normes Urbanístiques (NU) vigents a Palma.

L'article 89 de les NU estableix el següent:

"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 zotea 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."



Dins aquest article no hi ha una previsió expressa sobre les piscines. La possibilitat de construir-les dins l'altura màxima permesa, és a dir, dins el volum edificable, està permès sempre i en tots els casos, no obstant, construir-les per damunt de l'alçada màxima va ser objecte d'una interpretació de Gerència d'Urbanisme de 16 de gener de 2012. Aquesta interpretació es va aprovar amb l'objectiu d'unificar diferents criteris a l'hora d'informar llicències amb les quals es sol·licitava implantar piscines per damunt de l'alçada reguladora, assimilant-los a dipòsits d'aigua.

En base a aquesta instrucció s'han autoritzat piscines per damunt de l'alçada reguladora i en els últims anys aquestes sol·licituds s'han multiplicat. El que abans eren casos puntuals s'ha convertit en lo habitual, tant en edificis plurifamiliars com unifamiliars, afectant a la convivència per les molèsties ocasionades per l'ús intensiu que es fa a les cobertes de les edificacions per a altres usos diferents dels inicialment previstos. Aquesta nova tendència (piscines en coberta) comporta moltes vegades una repercussió negativa en l'entorn urbà, problemes de convivència entre confrontants, afeccions per vistes, etc.

Actualment s'està revisant el Pla General de Palma, i una de les qüestions que s'afrontarà serà els usos i construccions que es poden implantar per damunt de l'alçada reguladora. Per tant, és dins aquest procés de revisió on s'ha d'escometre la regulació sobre les piscines a la coberta (tant per damunt de l'alçada reguladora com dins el volum edificable).

Això obliga, en el moment actual, a aplicar la norma en els seus termes literals. La primera regla interpretativa és la literal, perquè si els termes de la norma són clars, no hem d'atendre al sentit gramatical. L'article 10 de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears assenyala que els dubtes interpretatius produïts per imprecisions o contradiccions dels plans urbanístics es resolten atenent certs criteris que assenyala la Llei "major protecció ambiental, protecció integral del patrimoni cultural i desenvolupament sostenible, menor edificabilitat i major dotació per a espais públics i perspectiva de gènere".

Així mateix és recomanable atendre, en l'aplicació de les normes, la realitat social del temps en què han de ser aplicades, i el seu esperit i finalitat. Una de les principals regles d'interpretació és la de adequar-les a la realitat social, sempre dinàmica i canviant, en una recerca de solucions que s'ajustin de forma més precisa als principis que informen l'ordenament jurídic, i així ho estableix el títol preliminar del codi civil, en el seu article 3.1 "Les normes s'han d'interpretar segons el sentit propi de les seves paraules, en relació amb el context, els antecedents històrics i legislatius, i la realitat social del temps en què han de ser aplicades, atenent fonamentalment l'esperit i la finalitat d'aquelles".

Atès que l'article 8.7 del P.G.O.U de Palma "Interpretació" determina que en la interpretació del Pla prevalen com a criteris aquells que siguin més favorables al millor equilibri entre aprofitament edificatori i equipaments urbans; als majors espais lliures; a la millora conservació del patrimoni protegit; al menor deteriorament del medi natural, del paisatge i de la imatge urbana així com a l'interès més general de la col·lectivitat", es proposa dictar la Instrucció següent:

Instrucció 12 /2019, sobre el criteri interpretatiu en relació amb l'aplicació de l'article 89 del PGOU de Palma per a la construcció de piscines en planta coberta dels edificis.

**Primer.**- L'aplicació estricta de la norma en els cas que ens ocupa, el de les piscines per damunt de l'alçada reguladora, determina que per damunt de l'alçada reguladora únicament estan permeses les construccions de l'article 89, entre les quals no s'ha d'entendre que es troben les piscines.

**Segon.**- L'article 89 no és d'aplicació en Centre Històric ja que les construccions en coberta es regulen específicament en les normes del Títol IX: Normes per a la protecció i conservació del patrimoni i la regulació específica dels Plans Especials de Protecció. L'àmbit d'aplicació del Títol IX és el següent:

Centre Històric  
Peri del Jonquet  
Edificis i elements catalogats  
Catàlegs del centres d'Interès Cultural  
Edificis la zonificació dels quals ve afectada per la protecció ambiental r

Les cobertes dels centres històrics són elements essencials de la configuració de la tipologia edificatòria, la imatge i el paisatge definitori del conjunt que ha de preservar-se i protegir-se dels elements i instal·lacions que el distorsionen.

Dins aquests àmbits d'aplicació i, en absència de regulació específica dels plans especials, seran d'aplicació els articles de les NU següents:

271 (Regulació genèrica de la protecció integral A1 i A2); 272 (Regulació genèrica de la protecció estructural B); 273 (Regulació genèrica de la protecció arquitectònica ambiental R i r) i 274 (Regulació genèrica de la protecció ambiental N).

No es contempla pels articles esmentats la col·locació de piscines o dipòsits, per la qual cosa i vista la problemàtica sorgida i esmentada anteriorment (configuració tipologia i imatge, repercussió negativa en l'entorn urbà, problemes de convivència entre confrontants, afeccions

per vistes, etc.), i seguint el mateix criteri indicat més amunt per a la resta de la ciutat, hem d'aplicar la norma en els seus termes literals, i aquests són que no s'admet la implantació de piscines a la coberta de l'edifici.

**Tercer.**- De conformitat amb l'article 45 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre de 2015, es dicta la present instrucció la qual es farà efectiva la seva aplicació a partir del dia següent a la seva publicació al BOIB, per la qual cosa, el criteri interpretatiu adoptat s'aplicarà per la Gerència d'Urbanisme de l'Ajuntament de Palma a les sol·licituds de llicència que es presentin davant el seu registre a partir d'aquella data i no afectarà a aquells expedients complets que es trobin en tràmit en aquesta data.

**Quart.**- Deixar sense aplicació el previst a la interpretació de la Gerència de 16 de gener de 2012.

**Cinquè.**- Publicar a la intranet municipal el present criteri pel coneixement i aplicació pels departaments de la Gerència d'Urbanisme, i inserir-lo al web municipal.

La present instrucció es publica al B.O.I.B. i s'inserirà a la plana web municipal, per estimar-se convenient per raó dels destinataris així com els efectes que puguin produir-se, de conformitat amb l'article 6.1 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic (BOE núm. 236, de 2 d'octubre de 2015) i d'acord amb el previst a la Llei 12/2013, de 9 de desembre, de Transparència, Accés a la Informació Pública i Bon Govern.

Palma, 6 de novembre de 2019

**La regidora de l'Àrea Model de Ciutat, Habitatge Digne i Sostenibilitat**  
Neus Truyol Caimari

