

## NOTA SOBRE INSTALACIONES VISTAS SOBRE CUBIERTAS

Se ha podido constatar en obras de nueva edificación recientes que las exigencias de espacios cada vez mayores para las instalaciones y la dimensión de las mismas puede dar lugar a resultados no deseables en el aspecto exterior de edificaciones como consecuencia de la localización de instalaciones sobre cubiertas inclinadas en edificios de gran visibilidad.

La Regulación específica de las construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima es recogida por el artículo 7.3.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General, que define una dimensión máxima concreta por encima de la altura de cornisa para algunos elementos, como las cajas de escaleras y depósitos (350 cm), otras construcciones auxiliares (300 cm), casetas de ascensores (400 cm), pero para los demás elementos dispone que *“Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio competente, y en su defecto el buen hacer constructivo”*.

Si bien aparentemente la localización de instalaciones sobre cubierta está poco regulada según lo anterior, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

- Son precisamente las plantas bajo cubierta los espacios que preferentemente pueden destinarse a albergar instalaciones. Sólo así puede entenderse que el apartado a) del mismo artículo aclare que *“Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona”*. Es decir, cuando se permiten, dichos espacios interiores bajo cubierta pueden, y son especialmente adecuados, para ubicar instalaciones minimizando así su impacto formal, tanto en la propia arquitectura del edificio como en el entorno inmediato.
- El artículo 7.4.21 *“Consideración del entorno”* y el artículo 9.4.12 *“Adaptación al ambiente e imagen urbana”* de las Normas Urbanísticas del Plan General, recogen la obligación de adaptar las edificaciones al ambiente urbano en que estén situadas, señalando el segundo de los artículos citados que *“el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad”*.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | b+FoYca+baX059GdAF+E1w==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Juan Mauduit Morón                                                                                                                                | Firmado | 17/06/2021 14:40:58 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 1/2                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/b+FoYca+baX059GdAF+E1w==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/b+FoYca+baX059GdAF+E1w==</a> |         |                     |



En consecuencia, debe prestarse una especial atención al acabado de edificios con cubierta inclinada en los que se ha hecho uso de la posibilidad de convertir en habitables los espacios bajo cubierta, de forma que ello no suponga una “expulsión” de las instalaciones al exterior de la cubierta.

Debe exigirse en proyectos el cumplimiento de las condiciones dimensionales que a otras instalaciones impone el artículo 7.3.24, no superando en ningún caso una altura de 3’50 m respecto de la altura de cornisa del edificio, y además esta limitación debe acompañarse de medidas que permitan reducir el impacto de las instalaciones vistas.

Por encima de la limitación señalada de altura numérica sobre la de cornisa son admisibles exclusivamente instalaciones que:

1. No puedan disponerse en otra localización por exigencias técnicas regladas que se acrediten de forma patente.
2. Justifiquen de forma explícita sus dimensiones y sean objeto de medidas de ocultamiento o mimetización en su percepción exterior.

En caso contrario cualquier instalación debe ubicarse bajo la cubierta, o en todo caso sin sobrepasar un plano virtual situado a una altura de 3’50 m de la altura de cornisa, con medidas de ocultamiento y mimetización.

EL ADJUNTO DE SERVICIO  
Fdo.: Juan Mauduit Morón

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | b+FoYca+baX059GdAF+E1w==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Juan Mauduit Morón                                                                                                                                | Firmado | 17/06/2021 14:40:58 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 2/2                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/b+FoYca+baX059GdAF+E1w==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/b+FoYca+baX059GdAF+E1w==</a> |         |                     |

