

## CONSULTA URBANÍSTICA 47/2000

**FORMULADA POR:** JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO DE MONCLOA.  
**CON FECHA:** 29 de agosto de 2.000. (939)  
**ASUNTO:** CAPACIDAD DE EDIFICAR EN UNA PARCELA EN DONDE EXISTE UNA PISCINA.

---

### TEXTO CONSULTA:

*“Realizada visita de inspección, se comprueba que la piscina que se menciona en nuestro anterior informe de 7/7/2.000, efectivamente se encuentra ubicada entre la parcela-objeto de la presente solicitud de Nueva Planta, y la colindante. Igualmente se comprueba, que la vivienda unifamiliar construida en la parcela colindante, sobrepasa la edificabilidad señalada en la licencia concedida N° 520/83/23423.*

*Se plantea, por tanto, si es posible conceder la licencia solicitada de Nueva Planta en una parcela que no queda totalmente libre de edificación. Sin olvidar la denuncia existente de la Asociación de vecinos de Valdemarín, alertando a los técnicos de esta Junta Municipal, sobre la posible concesión de licencia, indicando que “en su caso” – podrían ALEGAR DESCONOCIMIENTO suponiendo, que existe la posibilidad de recurrir ante los Tribunales de Justicia la concesión de licencia.*

*El técnico que suscribe, entiende que al existir discrepancia, entre la documentación aportada y la realidad existente, debería informar al respecto:*

*1º) La Gerencia Municipal de Urbanismo en cuento a la condición de “solar” de la alineación oficial N° 16.619/97.*

*2º) La Dirección de Servicios de Coordinación Territorial Departamento de Urbanismo – dado la peculiaridad del expediente – e igualmente para concretar si la existencia de una piscina pudieran determinar la capacidad de edificar.*

*Debemos añadir, que al margen de lo anteriormente expuesto, se comprueba, igualmente en la inspección, que el plano topográfico que consta en el proyecto, no corresponde con el estado natural del terreno, sino con el estado actual de las tierras existentes en la parcela, apreciándose claramente que corresponden a tierras de relleno, que fueron sujetadas con la construcción*

*de un muro de hormigón; siendo el terreno natural el existente en las parcelas colindantes, que corresponde sensiblemente, así mismo, con el perfil del trazado viario.”*

## **INFORME**

Se plantea en la presente consulta si la existencia de una piscina en una parcela puede impedir la capacidad de edificar, al considerar el técnico de la Junta Municipal de Distrito que no está totalmente libre de edificación.

Una piscina para uso privativo de una vivienda unifamiliar no es una edificación propiamente dicha, sino una construcción al servicio de una edificación, que no interviene en el cálculo de la edificabilidad ni de la ocupación y puede situarse en el espacio libre de parcela (art. 6.10.20-2 de las NN.UU. del PGOUM).

Por tanto, en general una piscina de estas características no puede mermar las condiciones de edificación de una parcela, más aún cuando el resultado final es el mismo si se mantiene la piscina existente y se construye la vivienda unifamiliar pretendida que si en un solar sin ningún tipo de construcción se realiza en chalet con su piscina.

Ahora bien, se indica en la consulta que la piscina no se sitúa solamente en la parcela objeto del expediente, sino a caballo entre ésta y la parcela colindante donde existe ya una vivienda unifamiliar.

En este sentido, hay que decir que una piscina situada entre dos o más parcelas es factible si la edificación a que se vincula se atiene a las condiciones de *“edificación en régimen especial de vivienda unifamiliar”* que es aplicable solamente para los grados 3º y 4º de la Norma Zonal 8 (art. 8.8.15 de las NN.UU.), pero no para el grado 1º como este caso, (ver consulta nº 44/97 de características similares publicado en “El Libro de Consultas e Instrucciones de Coordinación Territorial” del año 1.997). En consecuencia se considera que la piscina común no es admisible.

Independiente de lo expuesto, de los planos y memoria del proyecto presentado se observa que la piscina no va a mantenerse, ya que se proyecta otra en forma de L y en el mismo lugar, pero situada exclusivamente en la parcela objeto del expediente (ver plano nº 2 y páginas nº 4 y 16 de la memoria), por lo que se deberá justificar claramente si se mantiene o se derriba la piscina común entre ambas parcelas.

En cuanto a la que la edificación de la finca colindante construida con licencia concedida nº 520/83/23423 supera la edificabilidad señalada en la licencia se iniciará el oportuno expediente de disciplina urbanística.