



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
scurbanismo@munimadrid.es

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

CP/as

FORMULADA: DISTRITO DE RETIRO
FECHA RECEPCIÓN: 1 de junio de 2007
ASUNTO: Cubierta retráctil de piscina

TEXTO DE LA CONSULTA:

El Real Canoe Natación Club solicitó con fecha 30.11.06 licencia urbanística para la cubrición de una piscina exterior de recreo e infantil al aire libre situada en la C/ Pez Volador núm. 30, dentro de una parcela Dotacional Deportivo, en la Norma Zonal 3. 1ºA, mediante una cubierta retráctil móvil y/o desmontable a base de materiales ligeros (aluminio estructural, perfiles de acero y material de cubrición de policarbonato celular), según se describe en el proyecto que se acompaña como anexo a esta consulta.

Salvo mejor criterio, los Servicios Técnicos entienden que la solución planteada por los interesados cumplimenta los artículos 6.10.17, 6.10.20 y 8.3.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y el Tema 263 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, pero se emite informe técnico desfavorable de fecha 23.02.2007 en base a sendos informes de la Sección de Licencias y Autorizaciones de fecha 21.02.2007 y del Departamento de Servicios Sanitarios, Calidad y Consumo de fecha 12.02.2007.

En base a las consideraciones siguientes:

Departamento de Servicios Sanitarios, Calidad y Consumo:

Los planos aportados no reflejan con claridad que el andén perimetral o paseo que rodea al vaso tenga, por todos sus lados, una anchura mínima de 1 metro en la posición de invierno. (Art. 12 de la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico Sanitarias, Técnicas y de Seguridad de las Piscinas)



Esta deficiencia, es de fácil subsanación mediante el aporte de nuevos planos de detalle a escala adecuada, ahora bien, la solución planteada supone, según el plano de sección aportado, que la altura libre más favorable en uno de los andenes, en el borde del vaso, sea de 1,02 m sin que la Ordenanza de Piscinas establezca nada sobre alturas libres, lo cual implica la imposibilidad material de uso de dicha zona por parte de los usuarios.

Sección de Licencias y Autorizaciones:

Se presenta el problema de interpretar el artículo 6.5.3. de las Normas Urbanísticas, el cual tiene una aclaración de la Comisión de seguimiento del Plan General (Tema nº 166) en el sentido de fijar las condiciones que deben cumplir las construcciones desmontables translúcidas.

Por ello se solicitó informe al Departamento Jurídico, emitido el 21.02.2007, en el que indica que a su criterio del examen de la documentación presentada no puede deducirse que la construcción auxiliar consistente en la cubrición de la piscina no implica lucro comercial, toda vez que el R.C. Canoe es una entidad en cuyos estatutos no se define como asociación con ánimo de lucro.

A la vista de lo anterior y considerando las alegaciones presentadas por los interesados en el Recurso de Reposición, rogamos nos aclaren los puntos recogidos en los citados informes.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe de sección de Licencias del Distrito de Retiro, se informa lo siguiente:

Se trata de una parcela ubicada en una zona señalada por el plano de Ordenación como norma zonal 3, grado 1º, nivel a, y calificada como Deportivo Privado, DP. Se encuentra ocupada por edificación destinada a actividades deportivas.

La instalación de cubiertas retráctiles en piscinas situadas en los espacios libres de parcela, no se encuentra recogida en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, no obstante ha venido siendo objeto de interpretación por parte de la



Comisión de Seguimiento en razón a algunos casos planteados en solicitudes de licencias.

En este sentido está el Acuerdo 263 adoptado en la sesión de 23 de junio de 2005, que indica lo siguiente:

“1º. El espacio susceptible de ser configurado mediante el despliegue total de una cubierta translúcida, de funcionamiento retráctil, instalada con la finalidad de mejorar la funcionalidad de una piscina ubicada en espacio libre de parcela, podrá excluirse del cómputo de edificabilidad regulado en el artículo 6.5.3 de las NN.UU, siempre que concurren en dicha configuración las circunstancias que caracterizan las “construcciones auxiliares”, definidas por la Comisión de Seguimiento del PGOUM en su sesión 25 (2 de noviembre de 2000) Acuerdo-Tema 166.

2º. En coherencia con el criterio que deriva del Acuerdo-Tema 187, adoptado por la Comisión de Seguimiento del PGOUM en su sesión 30 (26 de julio de 2001), en zonas de retranqueo o separación mínima de la edificación a linderos, la altura de las cubiertas retráctiles sobre piscinas no podrá superar la cota máxima de coronación establecida para el cerramiento de la parcela en el correspondiente lindero.

3º. En el caso de espacios libres de parcela incluidos en el Catálogo de Parques y Jardines de Interés, o que se encuentren ubicados en ámbitos de Colonias Históricas, la instalación de cubiertas retráctiles sobre piscinas quedará sometida a las condiciones específicas que, en su caso, pudieran derivarse la catalogación de estos espacios.”

Por tanto, el punto primero de Acuerdo nos dice que no computarán siempre que en el espacio que configura la cubierta concurren las circunstancias que caracterizan a las construcciones auxiliares definidas en el Acuerdo 166, por lo que hay que analizar si la cubierta objeto de la consulta, reúne las condiciones de este último Acuerdo, que se transcribe a continuación:

“1º. Con carácter general, se entiende que las “construcciones auxiliares” a que se refieren las NN.UU del Plan General en su artículo 6.5.3 deben cumplir las siguientes condiciones:

a) Función auxiliar vinculada al servicio del edificio (p.e casetas de seguridad del edificio, casetas de útiles de jardinería), impidiéndose la utilización privativa de las mismas, y sin que pueda implicar lucro comercial

b) El término de construcción “auxiliar” lleva implícito una medida de proporcionalidad y accesoriedad respecto al edificio.



c) En el supuesto de que el edificio esté constituido en régimen de propiedad horizontal, la construcción auxiliar tendrá el carácter de elemento común del edificio debiendo inscribirse como tal en el Registro de la Propiedad. La licencia que autorice la construcción exigirán que su acceso sea a través de elementos comunes.

2º. En el caso concreto de la solicitud de licencia para la cubrición acristalada de un espacio libre perteneciente a unas oficinas en la planta baja de la calle Serrano, número 139, para invernadero climatizado, se concluye conforme a lo anteriormente expuesto que no puede ser incluida dentro del artículo 6.5.3 de las NN.UU porque ni la construcción, ni su destino, son auxiliares del edificio y actividad principal, tratándose claramente de una ampliación de superficie del edificio.”

Analizando cada uno de los apartados:

1º.a): La función auxiliar a la que se alude en este apartado, que además, estará vinculada al servicio del edificio, no se da en el caso planteado. Hay que tener en cuenta, que la piscina se ubica en una parcela dotacional calificada de Deportivo Privado en la que se ejerce una actividad destinada a la práctica del ejercicio físico de los usuarios, es decir, la piscina es parte intrínseca o propia de la actividad del complejo sin constituir una zona auxiliar de un edificio que tuviera otro uso o actividad distinta de la deportiva. Una piscina en un complejo deportivo, es un elemento que forma parte de la actividad, distinto sería una piscina en un edificio, por ejemplo, destinado a uso industrial.

1º. b): Los términos “proporcionalidad” y “accesoriedad” no nos indican dimensiones o cotas, pero como ya se expuso en la consulta 5/2007 de 2 de marzo del Distrito de Moratalaz, hay que entender el término de “proporcionalidad” como la superficie que razonablemente sea adecuada para el uso a que se destine la construcción auxiliar en relación con la superficie de la actividad propia del edificio.

El término “accesoriedad” nos indica un carácter de algo anexo, en sentido urbanístico una construcción añadida que podría mejorar la actividad, pero de la que se puede prescindir para el desarrollo de la misma. Hay que entender que una piscina forma parte de la actividad deportiva de la edificación y que los solicitantes o entidad que se ubica en el edificio es el Real Canoe Natación Club, que por su propia denominación, puede deducirse que la piscina es necesaria para la práctica de uno de los deportes principales del club.

1º.c): El régimen de propiedad horizontal no es el caso que nos ocupa puesto que se trata de un único club o asociación deportiva.

Lo expuesto en los tres apartados anteriores es corroborado por el punto 2º del acuerdo, que resuelve el caso que dio lugar a la aprobación de dicho acuerdo por la Comisión, ya que se trataba de un invernadero cuyo destino no era auxiliar de la actividad principal del edificio.



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
scurbanismo@munimadrid.es

Por tanto, la relación entre el Acuerdo 263 y el 166 hay que entenderla de forma que, la instalación de una cubierta retráctil sobre piscina, podrá realizarse sin que influya en el cómputo de la edificabilidad, cuando la piscina en cuestión se ubique en una parcela o edificación cuyo uso sea distinto del deportivo que es el intrínseco de una piscina ubicada en un dotacional deportivo, que además tenga un carácter de “accesoria”, “auxiliar”, y sin “ánimo de lucro” que exige el Acuerdo, además de tener unas dimensiones razonablemente adecuadas para cumplir la medida de proporcionalidad.

En cualquier caso, la norma zonal 3.1.a), permite las obras de ampliación para edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionales, así como la posibilidad de aprobación de Estudio de Detalle, según indica el artículo 7.7.5 si las condiciones que se definen en la norma zonal de aplicación hicieran improcedente la edificación, respetando en nivel privado, las condiciones de edificabilidad y altura.

En razón de todo lo expuesto, se propone que por el Concejal del Área de Coordinación Territorial, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 27 de julio de 2006 por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de la Vicealcaldía y se delegan competencias en los titulares de sus órganos superiores y directivos, se adopte la siguiente propuesta de resolución:

“Visto el anterior informe relativo a la instalación de una cubierta retráctil sobre piscina, elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo de este Área, en ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 27 de julio de 2006, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”

Madrid, 7 de junio de 2007