

Ref.: CU 04.2023

ASUNTO: Consulta urbanística planteada por el Distrito de Puente de Vallecas referida al emplazamiento de la piscina con sus instalaciones, las zonas de acceso y los elementos de protección en el espacio libre de una parcela en C/ Robles 1, perteneciente al ámbito de aplicación de la Norma Zonal 4.

Palabra Clave: Espacio libre, ocupación, piscina. Norma Zonal 4

Con fecha 20 de julio de 2023, se remite consulta por parte del Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana del Distrito de Puente de Vallecas (transcrita a continuación) referida a la ubicación y cota en la que puede situarse una piscina en el espacio libre de parcela perteneciente a la Norma Zonal 4.

"Consulta urbanística a la Secretaría Permanente relativa a los parámetros de altura a aplicar en la instalación de piscina en el espacio libre de parcela, ubicada en el Ámbito de Ordenación de la Norma Zonal 4 en el Distrito de Puente de Vallecas.

En el emplazamiento Cl. Robles 1, ubicado en el ámbito de ordenación NZ 4, se ha concedido una licencia de nueva planta con número de expediente 114/20019/04957. Estando en fase de construcción nos plantean la posibilidad de instalar una piscina en el espacio libre de parcela. Por debajo de dicho espacio están proyectadas dos plantas de sótano del inmueble. Al estar ejecutada la estructura del edificio y para facilitar la instalación de la piscina, proponen elevar el vaso respecto de la cota de planta baja y del espacio libre de parcela.

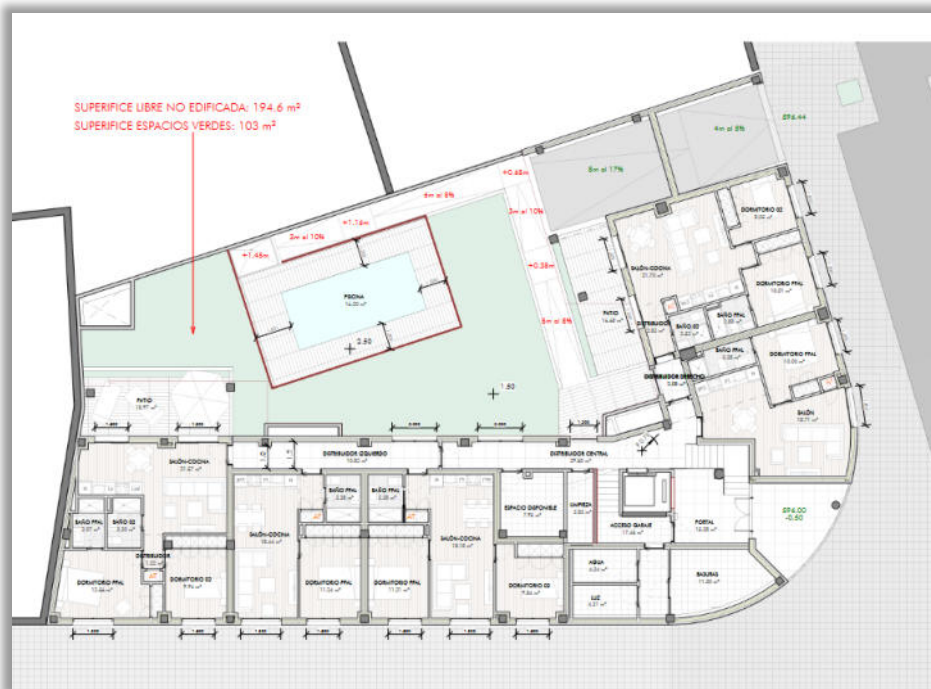
En base a la licencia concedida, la cota de terminación de dicha planta baja y del espacio libre de parcela es de +1,50 m. La cota de la lámina de agua de la piscina propuesta es de +2,50 m y por encima de dicha cota se proyecta la barandilla de protección del recinto.

Según el art. 6.10.20.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid que autoriza la instalación de piscinas o instalaciones deportivas descubiertas en espacios libres privados, especifica que los cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento opaco, salvo en la

zona correspondiente al retranqueo o separación mínima a linderos, donde no se superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de parcela. Este Servicio se plantea la posibilidad de asimilar como cota de terminación del volumen formado por la piscina y las barreras de protección, respecto de la cota del espacio libre de parcela, a la limitación de los cierres laterales de instalaciones deportivas señalada en el art. 6.10.20.2 de las Normas Urbanísticas. En opinión de este Servicio, tanto la piscina proyectada como su itinerario accesible, al encontrarse a una cota superior del espacio libre de parcela, no debe invadir la separación mínima a linderos.

No obstante, a este Servicio le interesa el criterio de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OLDRUA, o en caso de que así se considere, el criterio de la Secretaría Permanente de la citada Comisión, sobre la limitación de la cota de terminación de la piscina y sus elementos de protección, así como la posibilidad de ocupar el espacio de separación mínima a linderos por la mencionada construcción o su itinerario accesible.

NOTA: Se adjuntan planos de la propuesta presentada.”



Planta baja



Sección

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

- Art. 8.4.8 apdo. 2 de las NN.UU. "Condiciones de ocupación en la parcela por la edificación". Norma Zonal 4.
- Art. 6.4.3 de las NN.UU. "Superficie ocupable"
- Art. 6.3.13 de las NN.UU. "Adosamiento a linderos"
- Art. 6.3.8 de las NN.UU. "Separación a linderos"
- Art. 6.10.20 de las NN.UU. "Acondicionamiento de espacios libres de parcela".
- CU 07-2022 C/ Reyes Aizquivel, 36 "Emplazamiento de piscina en el espacio libre de parcela perteneciente a la Norma Zonal 4"

HECHOS

La cuestión planteada en la finca de referencia perteneciente a la Norma zonal 4 del PGOUM-97, es referida a la posibilidad de instalar sobre su espacio libre construido con cota de terminación +1,50 m respecto de la rasante de la acera (según licencia urbanística de Sustitución con número de expediente 114/2019/04957), una piscina junto con sus instalaciones y zonas de acceso, hasta alcanzar la cota de su lámina de agua +2,50 m sobre dicha rasante.

CONSIDERACIONES

- El ámbito normativo en el que se sitúa la parcela en cuestión corresponde a la Norma Zonal 4; por lo que teniendo en cuenta el

Art.8.4.8 apdo.2 “Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación” de las NN.UU del PGOUM-97, las plantas bajo rasante de la edificación podrán ocupar la totalidad de la parcela teniendo en cuenta que deberá cubrirse con una capa de tierra vegetal como mínimo de 60 cm de espesor en al menos el 50% de los espacios libres para su ajardinamiento, cuya cota de terminación no podría superar en cualquier caso el límite de los ciento cincuenta (150) centímetros señalado para las plantas bajo rasante según lo señalado en el Art.6.10.20 apdo. 1 “Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados” de las NN.UU.

- Por otra parte, se señala que el vaso de la piscina, sus instalaciones y superficie de terminación de accesos, no están sujetas a los parámetros de ocupación o superficie edificada máxima definidos en los Arts.6.4.3 y 6.5.3 de las NN.UU.; pudiendo disponerse en el espacio libre de parcela fuera del 50% ajardinado, con inclusión de las zonas de separación mínima a linderos según lo señalado en los apdos.1 y 2 del Art.6.10.20 de las NN.UU del PGOUM-97.

Para el caso que nos ocupa, la cota de terminación de la lámina de agua de la piscina propuesta, así como la del resto de sus elementos, supera la cota máxima de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la vía pública a la que puede disponerse la terminación de los espacios libres tanto ajardinados como solados de la parcela; en este caso coincidentes con la cota de nivelación de la planta baja de la edificación construida.

CONCLUSIÓN

Ante lo anteriormente manifestado se cree que no es adecuada la asimilación de la cota de terminación del volumen de la piscina, sus instalaciones, así como los accesos correspondientes junto con las barreras de protección, al límite de altura de doscientos cincuenta (250) centímetros señalado para los cierres laterales de instalaciones deportivas señalado en el apdo.2 del el Art. 6.10.20 de las Normas Urbanísticas de aplicación, ya que estos se sitúan por encima de la cota máxima admisible del espacios libre correspondiente a cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera según lo especificado en Apdo.1 del Art.6.10.20 “Acondicionamiento de superficie de los espacios libres”.