

Ref.: c.u. 35/2008

**ASUNTO: Consulta urbanística especial que plantea el Distrito de Tetuán referente al soterramiento y cubrición de piscina con estructura ligera traslúcida móvil en Hotel Meliá Castilla, C/Capitán Haya 43.**

Con fecha 26 de Agosto de 2008 tuvo entrada en la Subdirección General de Regimen Jurídico del Área de Urbanismo y Vivienda consulta urbanística especial efectuada por el Distrito de Tetuán relativa a la solicitud de cambio de piscina existente por otra situada a distinto nivel (una planta por debajo), ajardinamiento de espacios libres de parcela liberados por la actuación, e implantación de instalaciones específicas de la piscina, incluyendo el cubrimiento de la misma con estructura ligera traslúcida móvil, todo ello en el Hotel Meliá Castilla, C/Capitán Haya 43.

La consulta urbanística especial se promueve por la Comunidad de Propietarios del Apartotel Meliá Castilla y ha sido redactada y suscrita por los arquitectos D. José Luis García de Aguinaga García, col. 10.728, D. Pablo Alemany de la Peña, col. 13.497, D. Javier Alemany de la Peña, col. 11.938 y D. Enrique Ramos Becerro, col. 12.030.

Dicha consulta fue remitida a esta Secretaría Permanente con fecha 19 de Septiembre de 2008.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes

## **ANTECEDENTES**

### Planeamiento

- El ámbito se encuentra regulado por la ordenanza correspondiente a la Norma Zonal 3, grado 1º, nivel de uso b, sin que se tenga conocimiento de que exista otra figura de planeamiento posterior.

### Licencias

- Expediente 106/2006/8244 de solicitud de licencia para la construcción de piscina con cubierta retráctil denegada por decreto de fecha 18-04-07 por el siguiente motivo: *“La actuación objeto de licencia incluye actividades propias de gimnasio y centro de SPA con obras y construcciones no permitidas en el espacio libre de parcela definido en el Art. 6.4.6 de las NN.UU., de acuerdo*

*con lo establecido en el Art. 6.10.20 de las citadas normas, y que cabe definir como obras de ampliación, no permitidas en el ámbito de la norma zonal 3.1.b por el Art. 8.3.5 de las NN.UU., toda vez que en este caso se considera totalmente concluido el proceso de desarrollo urbanístico”.*

### Informes

- NSI emitida con fecha 22-08-08 por la Sección de Licencias de la JMD Tetuán en la que se considera por una parte que si la cubierta móvil retráctil cumple con los requisitos de los acuerdos 263 y 166 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM es viable su implantación y por otra parte, que las construcciones auxiliares han de estar vinculadas a la edificación y no a la actividad.

## CONSIDERACIONES

- A) La implantación de cubiertas retractiles sobre piscinas en espacios libres de parcela ha sido objeto de distintos acuerdos e interpretaciones realizadas tanto por la Comisión de Seguimiento del PGOUM como por el Servicio de Coordinación de Urbanismo, entre los que cabe destacar los siguientes:

### Acuerdo 263 adoptado por la Comisión de Seguimiento del PGOUM en la sesión de 23 de junio de 2005

*“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 retractiles 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 retractiles sobre piscinas quedará sometida a las condiciones específicas que, en su caso, pudieran derivarse la catalogación de estos espacios.”*

**Acuerdo 166** adoptado por la Comisión de Seguimiento del PGOUM en la sesión de 2 de Noviembre de 2000

*“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.”*

**Consulta Urbanística C 038-07** efectuada por la Dirección General de Coordinación Territorial de fecha 7-06-06, en contestación con la solicitud efectuada por el Real Canoe Natación Club 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), de la que se concluye lo siguiente:

*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.*

*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.*

B) La consulta urbanística especial que nos ocupa consta de las siguientes actuaciones:

- Sustitución de la actual piscina que se sitúa en la cota 0,0 por una nueva piscina situada en la cota -3,95, la cual tiene iluminación y ventilación cenital a través de tres grandes vanos, los cuales son susceptibles de cubrirse mediante tres bóvedas telescópicas de policarbonato celular, cuya directriz de deslizamiento se sitúa en la cota 0,00.

Ambas piscinas ocuparían una superficie equivalente estimada en unos 373 m<sup>2</sup>.

- Implantación bajo rasante (en la referida cota -3,95) de las instalaciones propias de la piscina (depósitos, bombas, filtros, climatización etc.), ocupando en total una superficie de 248,62 m<sup>2</sup>.
- Adaptación de las construcciones existentes de una planta destinadas a aseos de piscina y anexos, liberándose el patio y muro existentes en colindancia con la fachada interior del edificio del hotel, a fin de mejorar los recorridos de evacuación; la construcción resultante tendría una superficie de aproximadamente 116 m<sup>2</sup>.
- Transformación de las zonas exteriores soladas y ajardinadas existentes en el espacio libre de parcela donde se implanta la actual piscina, de acuerdo con los siguientes valores aproximados:

	ACTUAL	PROPUESTA
Zonas soladas:	352 m <sup>2</sup>	161 m <sup>2</sup>
Zonas ajardinadas:	335 m <sup>2</sup>	712 m <sup>2</sup>
Superficie total espacio libre de parcela:	1.390,25 m <sup>2</sup>	

## CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera:

1.- La actuación proyectada es viable y se encuentra dentro de los parámetros pormenorizados en los acuerdos 166 y 263 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM y en la consulta C 038-07 efectuada por la Dirección General de Coordinación Territorial, en cuanto a la sustitución de la piscina existente y su

cubrición mediante cubierta retráctil ligera desmontable, todo ello acompañado del cambio de la ordenación del espacio libre de parcela propuesta, del que se deriva que la superficie resultante ajardinada es superior al 50% (art. 6.10.20 de las NNUU del Plan General).

**2.-** Las pequeñas construcciones existentes en el espacio libre de parcela destinadas a aseos de la piscina y anexos, con infracción urbanística prescrita, no modifican su uso y además disminuyen su superficie, por lo que no se ve inconveniente en que persistan, al entenderse justificada su *accesoriedad* y *proporcionalidad*, de acuerdo con el criterio fijado en la consulta C 038-07.

Los espacios que se edifican bajo rasante para albergar las instalaciones propias de la piscina se entiende que no computan a efectos de edificabilidad de acuerdo con lo prescrito en el art. 6.5.3-c de las NNUU del Plan General.

**3.-** En cualquier caso, el proyecto definitivo que recoja y pormenoree la actuación propuesta deberá cumplimentar toda la normativa sectorial de aplicación para el uso de piscinas y justificar fehacientemente que los nuevos recorridos de evacuación que puedan resultar son adaptados y cumplen con el Código Técnico.

Madrid, 5 de noviembre de 2008