

Ref.: c.u. 72 /2009

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Moncloa-Aravaca, relativa a la implantación de una caseta prefabricada, destinada a aseo, para una piscina comunitaria existente, en Norma Zonal 3 grado 1 nivel a.**

Con fecha 21 de Septiembre de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Moncloa-Aravaca, relativa a la implantación en el espacio libre de parcela de una caseta prefabricada, destinada a aseo de una piscina comunitaria, al servicio de un edificio de viviendas existente, ubicado en la calle Isla Cristina números 10, 12 y 14, dentro del ámbito de la Norma Zonal 3 grado 1 nivel a.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## **ANTECEDENTES**

### Planeamiento y Ordenanzas

- Norma Zonal 3 grado 1 nivel a del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico-Sanitarias, Técnicas y de Seguridad de las Piscinas.

### Licencias

- Licencia de nueva planta de edificio de viviendas, tramitada en expediente número 523/1976/49454, concedida mediante Resolución del Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 4 de Febrero de 1976.

### Informes y Consultas

- Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid números 56 y 58 y 186.
- Consultas Urbanísticas 54/99 y 4/2002 de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial.

## CONSIDERACIONES

La consulta se plantea por el Distrito de Moncloa-Aravaca en referencia a una consulta urbanística de la Comunidad de Propietarios de la calle Isla Cristina 10, 12 y 14, sobre la viabilidad de instalar una caseta prefabricada de madera, para aseos de la piscina comunitaria existente, al servicio de un edificio de viviendas, en el espacio libre de la parcela que se encuentra incluida dentro del ámbito de la Norma Zonal 3, grado 1º nivel a.

Surgen dos dudas por parte del Distrito, la primera el tipo de obra en el que se encuadraría la actuación, y una vez definido este extremo, la viabilidad de la misma dentro del ámbito de la Norma Zonal 3 de aplicación.

En cuanto al tipo de obra, si bien la implantación de casetas prefabricadas, de acuerdo con el artículo 1.4.11 apartado 2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, se incluyen entre las listadas como actuaciones provisionales dentro de otras actuaciones urbanísticas, el carácter de permanencia de la misma y su obligatoriedad para el funcionamiento de la piscina, conforme a lo establecido en el artículo 18 de la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico-Sanitarias, Técnicas y de Seguridad de las Piscinas, hace que dicha actividad no responda a tal definición.

Por otra parte la implantación de la citada caseta supone un aumento de la ocupación y volumen construidos, por lo que se debe encuadrar dentro de obras de ampliación, de acuerdo con la definición del artículo 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Este criterio es coincidente con el puesto de manifiesto por la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial en la consulta 4/2002, de fecha 15 de enero de 2002, formulada por el Departamento de Disciplina Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, referente a la implantación de una caseta prefabricada en el espacio libre de una parcela ubicada en una colonia protegida, en el que establece, en base a las características compositivas de la misma y a que su instalación tiene una duración indeterminada, que las obras se deben calificar como obras de ampliación.

Una vez encuadrada la obra como una obra de ampliación, nos encontramos con su viabilidad dentro de las obras autorizadas por la Norma Zonal 3 grado 1. A tal efecto el artículo 8.3.5. apartado c), de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General admite las obras de ampliación, en la citada Norma Zonal, en situación de planta enteramente subterránea, siempre que su destino sea la mejora de las instalaciones o servicios de la edificación, así como en planta bajo cubierta de edificios de viviendas colectivas, cuando se destinen a trasteros o zonas comunitarias, con las condiciones del artículo 7.3.4 -2 apartados d) y e).

Por otra parte la Norma Zonal 3 no recoge ninguna regulación particular en cuanto a acondicionamiento de espacios libres de parcela, debiendo atenderse, a tal efecto, a lo establecido en el artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

La Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en su Acuerdo 56 adoptado en la Sesión 8ª, permite la ubicación de las zonas comunitarias definidas en el artículo 7.3.4-2e) en plantas bajas porticadas de edificios existentes, en el ámbito de la Norma Zonal 3, siempre que la superficie total construida resultante de la actuación no supere, en ningún caso, un tercio de la superficie total construida de la planta baja en que se ubican, dando viabilidad, por tanto, a una posibilidad de ubicación en determinados casos en planta baja de edificios existentes, mientras que el artículo 8.3.5. apartado c) solo citaba plantas enteramente subterráneas y espacios bajo cubierta de la edificación.

Igualmente, en su Acuerdo 58, adoptado en la misma Sesión, establece que “por similitud entre las tipologías edificatorias de la Norma Zonal 3 y la Norma Zonal 5, se permitirá la construcción de casetas de portería en los espacios libres de parcela de la Norma Zonal 3, con las dimensiones que se especifican en el artículo 8.5.6.-3, salvo en vivienda unifamiliar”, siendo dichas dimensiones máximas de planta de 3,00 x 3,00 metros, y una altura de coronación inferior a 3,50 metros, no computando a efectos de edificabilidad ni ocupación. Este Acuerdo de la Comisión permite, por tanto, la ampliación, mediante la ubicación de una construcción destinada a zona comunitaria, como es el caso de la caseta de portería, en el espacio libre de parcelas incluidas en el ámbito de la Norma Zonal 3.

Haciendo extensivo este Acuerdo, la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, resolvió la Consulta 54/99, formulada por el Distrito de Chamberí, referente a la construcción y cubrición de una escalera de evacuación en el espacio libre de una parcela ubicada en el ámbito de la Norma Zonal 3 grado 1, considerando que “dado que la cubrición de la escalera de incendios tiene una superficie en planta de 8,5 metros cuadrados, inferior a los 9 metros cuadrados que generarían las dimensiones de la caseta de portería, que existe similitud entre el impacto que genera un cuerpo constructivo respecto al otro, y ambos mejoran las condiciones de seguridad y funcionalidad del edificio, es permisible la cubrición de la escalera siempre y cuando su altura de coronación no supere los 3,5 metros “.

La caseta prefabricada que nos ocupa se destina a aseos de piscina, por lo se encuadra en las zonas comunitarias reguladas en el artículo 7.3.4-2e) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, y sus dimensiones en planta son de 2,00 x 2,00 metros con una altura de coronación inferior a 3,50 metros, considerándose adecuado hacer extensivo el Acuerdo 58 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, referente a la implantación de casetas de portería en el espacio libre de parcela incluidas en el ámbito de la Norma Zonal 3, al tratarse de una zona comunitaria y no superar las dimensiones máximas establecidas para ésta, siendo por lo tanto viable su ubicación, no computando a efectos de ocupación y edificabilidad.

## **CONCLUSIÓN**

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

Se considera admisible la implantación de una caseta prefabricada destinada a cubrir la dotación de aseos de una piscina existente, en el espacio libre de parcelas situadas dentro del ámbito de la Norma Zonal 3 Grado 1, siempre que sus dimensiones no superen las establecidas para la caseta de portería en el artículo 8.5.6. apartado 3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Madrid, 24 de Noviembre de 2009