

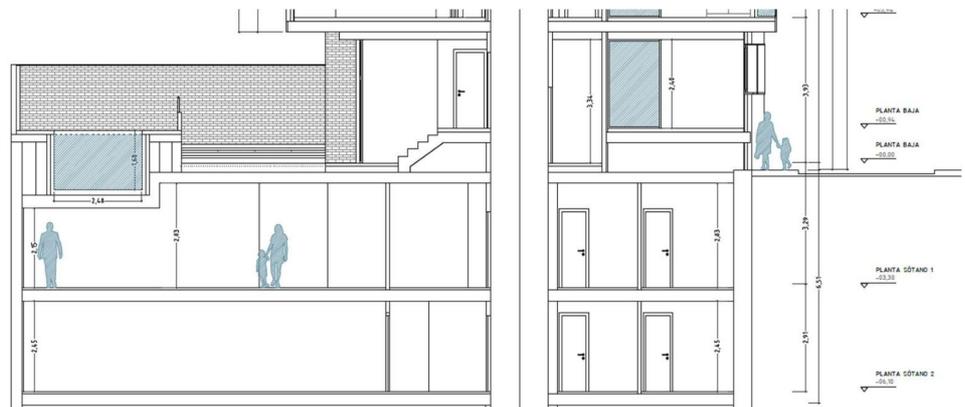
REFERENCIA: CU 07.2022

ASUNTO: Consulta urbanística planteada por el distrito de Tetuán en referencia emplazamiento de piscina en el espacio libre de una parcela perteneciente al ámbito de aplicación de la Norma Zonal 4.

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

Con fecha 8 de junio de 2022, se eleva consulta por parte del Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana del Distrito de Tetuán (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.

“Los Servicios Técnicos del Distrito de Tetuán planteamos la siguiente consulta relativa a la ubicación y cota en las que se puede situar una piscina, o cualquiera de los elementos permitidos en el art 6.10.20 de las NNUU, en el espacio libre de parcela de un solar ubicado en la Zona 4.



El solar proyectado está ubicado en la C/ CALLE REYES AIZQUIBEL NUM 36, y en él se plantea la construcción de una piscina en el espacio libre de parcela, ocupando parte del espacio mínimo de separación a linderos y elevando su cara superior hasta una altura de +0,94 m sobre la cota de origen y referencia, coincidente con la cota de planta baja. En este supuesto existen dos plantas bajo rasante destinadas a garaje-aparcamiento y otros usos.

La cuestión es si podría permitirse dicha situación al considerarse la piscina como uno de los elementos permitidos en los espacios no ajardinados de los espacios libres privados y la necesidad de separarse de los linderos testero y laterales. En caso de permitirse el adosamiento a linderos, ¿sería necesario solicitar el acuerdo de adosamiento regulado en el artículo 6.3.13. NNUU?



Además, se plantean las siguientes situaciones:

1. Edificación situada en NZ4 (manzana cerrada), con planta baja situada en cota 0,0 sin planta de sótano,
 - ¿Podría situarse una piscina en el espacio libre de parcela, dentro de la superficie de separación a linderos testero, cuya cara superior se sitúa a una cota de +1,50 m sobre la rasante de la acera (COR) coincidente con cota de planta baja?
 - ¿Sería necesario, en su caso, el Acuerdo de adosamiento planteado en el acuerdo de la CSPG número 34?

Acuerdo de la CSPG nº 34, Ocupación total del solar con planta bajo rasante (artículos 6.3.8 y 6.4.3):

Los garajes-aparcamiento en planta bajo rasante no enteramente subterránea podrán establecerse dentro del espacio resultante de la separación mínima a linderos en el supuesto de edificaciones bajo rasante adosadas, siempre que se cumpla lo regulado en el artículo 6.3.13 de las NNUU. Véase también la nota al artículo 6.6.17, apartado a).

2. Edificación situada en NZ4, con planta baja situada en cota +1,50 m con una planta de sótano destinada a garaje-aparcamiento,
 - ¿Podría situarse una piscina en el espacio de separación a linderos, cuya cara superior se sitúa a una cota de +1,50 m, cota también de planta baja? ¿Sería necesario, en su caso, acuerdo de adosamiento con los colindantes?
 - En el caso de que la planta bajo rasante estuviera destinada solamente a trasteros y cuartos de instalaciones, sin garaje-aparcamiento ¿sería necesario el acuerdo de adosamiento que fija el “Acuerdo de la CSPG nº 34, Ocupación total del solar con planta bajo rasante (artículos 6.3.8 y 6.4.3)”?
3. Edificación situada en NZ4, con planta baja situada a cota +1,50 m, sin planta de sótano.
 - ¿Podría situarse una piscina en la separación a linderos, cuya cota superior se sitúa a una cota de +1,50 m

sobre la rasante de la acera (y cota de planta baja)? ¿Sería necesario, en su caso, acuerdo de adosamiento con los colindantes?

- Y si se sitúa fuera del espacio de separación al lindero testero, ¿Podría realizarse?

4. El art 6.10.20 del PGOUM establece lo siguiente:

Artículo 6.10.20 Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados:

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se destinen, o en las normas zonales, u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado o Específico, los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por 100 (50 por 100) de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de los espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de sesenta (60) centímetros, situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los ciento cincuenta (150) centímetros señalado para las plantas bajo rasante. 2. El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. 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 la parcela. Los cerramientos de instalaciones deportivas podrán tener una mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que sobrepasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.

Este artículo establece el límite fijado para el ajardinamiento en el caso de que exista edificación subterránea bajo el mismo... pero si no existe dicha edificación, ¿podría seguir elevándose el ajardinamiento hasta el límite de +1,50 m incluso en la separación al lindero testero?

Y en caso de ocupar superficie del espacio libre de parcela con plazas de aparcamiento, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas, ¿podría permitirse elevar dicha superficie de espacio libre hasta +1.50 m?"

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"

HECHOS

La cuestión planteada en la finca pretende explorar las posibles situaciones que pueden darse a la hora de situar la piscina y modificar la cota de terminación del terreno en su espacio.

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 no ocupados por edificación para su ajardinamiento, cuya cota de terminación no podría superar en cualquier caso la de la planta baja de la edificación según lo manifestado en el Art.6.10.20 apdo. 1 “Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados” de las NN.UU.
- Las edificaciones que ocupan los espacios libres situados más allá de los parámetros que definen la ocupación de la parcela, deberán ser enteramente subterráneas; no pudiendo superar la cota superior del forjado de dichas plantas la rasante de la acera.
- El vaso de las piscinas y sus instalaciones 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 según lo señalado en los apdos.1 y 2 del Art.6.10.20 de las NN.UU del PGOUM-97; entendiéndose por ello que dichos elementos están en disposición de ocupar el espacio de separación de linderos definido en el Art. 8.4.5 apdo. 2 de las NN.UU. con la limitación general de no superar la cota de nivelación de la planta baja de la edificación.
- Respecto a la posibilidad de elevar la cota del espacio libre de la parcela y disponer sobre estas plazas de garaje aparcamiento en la parte no ajardinada, se entiende adecuado dicha elevación tanto en las parcelas que cuenten con plantas bajo su espacio libre como las que no, sin superar la cota de la planta baja de la edificación, con el objeto de mantener la coherencia y continuidad de los espacios interiores de manzana en la ejecución del Plan General para dichas zonas urbanas.

CONCLUSIÓN

Ante lo anteriormente señalado se manifiesta que para el caso que nos ocupa localizado en el ámbito de aplicación de la Norma Zonal 4, se entiende admisible la modificación de la cota del terreno de los espacios libres de parcela, tengan o no plantas subterráneas bajo rasante, cuya cota de terminación, así como la de los vasos de piscina y sus instalaciones dispuestos en ellos, no superarán la de la planta baja de la edificación, y en cualquier caso los 150 cm sobre la rasante de la acera.