

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

65**HOYO DE MANZANARES**

URBANISMO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la ordenanza urbanística 2.ª reguladora de las exigencias técnicas y medioambientales de las piscinas privadas, complementaria de las ordenanzas de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Hoyo de Manzanares, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

“ORDENANZA URBANÍSTICA DOS: REGULADORA DE LAS EXIGENCIAS TÉCNICAS Y MEDIOAMBIENTALES DE LAS PISCINAS PRIVADAS, COMPLEMENTARIA DE LAS ORDENANZAS DE LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE HOYO DE MANZANARES (MADRID)”

Antecedentes y justificación de la necesidad de redacción de la presente ordenanza

La presente ordenanza urbanística municipal cumple dos funciones, por una parte regula las condiciones de los documentos técnicos para la construcción de piscinas individuales o unifamiliares tras la modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (desde ahora LSCM 9/2001) por la Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística (desde ahora Ley 1/2020) (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 15 de octubre de 2020) y la reciente entrada en vigor de la ordenanza reguladora del Régimen Título Habilitante de naturaleza urbanística para el ejercicio de actos de construcción y edificación del Municipio de Hoyo de Manzanares (desde ahora Ordenanza del Título Habilitante) (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 3 de mayo de 2022); y por otra parte, la necesaria regulación de condiciones medioambientales para la conservación del agua.

La redacción de la Ordenanza del Título Habilitante fue consecuencia de la citada Ley 1/2020, que en el apartado 1.º de la disposición final segunda, que regula la “adaptación de las ordenanzas municipales”, establecía que:

1. En el plazo máximo de un año, a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, los Ayuntamientos deberán adaptar sus ordenanzas municipales al contenido de la presente Ley.

La Ley 1/2020 al regular de una forma nueva las Licencias Urbanísticas, a las que denomina Títulos Habilitantes, fija una especie de “números clausus” sobre lo actos sometidos a Título Habilitante por Licencia Urbanística, lo que relega a las piscinas privadas, como acto de construcción unitario e independiente, a un Título Habilitante por Declaración Responsable y la duda surge si estos actos deben contar con proyecto técnico general o simplificado (entendiendo el proyecto técnico simplificado como una memoria valorada suscrito por técnico facultativo dado su carácter de construcción de “escasa entidad constructiva y sencillez técnica”).

Sobre este asunto ya se ha pronunciado la jurisprudencia que determinó una suerte de frontera sobre si los proyectos de piscinas son actos de obra mayor o no (ver sentencia del Tribunal Supremo STS 2423/2001, del 24 de marzo de 2001, en el recurso de casación 1277/1996).

El segundo asunto es la fijación de unos criterios mínimos de protección del medioambiente sobre unas instalaciones que, querámoslo o no, son altamente consumidores del recurso de agua potable.

Tras la reciente pandemia de la COVID-19 y su alta transmisión interpersonal, se ha desatado una especie de fiebre constructora de piscinas individuales en las parcelas de vivien-

da unifamiliar, que se soporta en la intención de evitar las aglomeraciones que, sobre las piscinas colectivas, se produce en época estival.

Por ello, esta ordenanza fija unos criterios de protección del medio hídrico que no por conocidas deben ser recordados para ser incorporados en estas instalaciones privadas.

Esta ordenanza es de rango urbanístico y no tiene efectos económicos y está regulado por el artículo 32 que regula las ordenanzas municipales de la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (desde ahora LSCM 9/2001), por tanto, su tramitación y aprobación no supone modificación del planeamiento general vigente, dicho artículo establece:

1. Todos los municipios deberán contar con ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local...

...

3. Las ordenanzas municipales de urbanización deberán regular todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, recepción y mantenimiento de obras y servicios de urbanización, así como normas para el control de calidad de la ejecución. Podrán también incluir criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos.

4. Las ordenanzas municipales de instalaciones, edificación y construcción regularán pormenorizadamente los aspectos morfológicos y estéticos, y cuantas otras condiciones no definitorias de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, instalaciones y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. En concreto:

- a) Deberán regular los aspectos relativos a la seguridad, funcionalidad, economía, armonía y equilibrio medioambientales, estética, ornato, calidad, conservación y utilización de los edificios y demás construcciones e instalaciones, así como los requisitos y las condiciones de los proyectos y de la dirección, ejecución y recepción de edificaciones y restantes construcciones e instalaciones, de conformidad con la legislación reguladora de la edificación.
- b) Podrán regular cuantos otros aspectos de la edificación y construcción no estén reservados por esta Ley al planeamiento urbanístico.

Por ello, la presente ordenanza tiene carácter complementario de lo establecido, en general, en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por Orden de 31 de julio de 1985, de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 9 de agosto), sobre dicho documento se han tramitado diversas modificaciones siendo la que en mayor medida afecta al texto original la que fue aprobada definitivamente por Orden de 15 de octubre de 1990, de la Consejería de Política Territorial (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 12 de junio de 1991) (desde ahora NN SS 85/91), a las que no modifica en absoluto.

ORDENANZA

Artículo 1.º *Ámbito de la presente ordenanza.*—La presente ordenanza tiene por objeto regular, con carácter general, los proyectos de piscinas individuales o unifamiliares sometidos a Título Habilitante, así como las condiciones de protección del medio hídrico que dichos proyectos han de observar.

Quedan excluidos de esta ordenanza las piscinas individuales o unifamiliares que forme parte complementaria de un proyecto básico y de construcción de una vivienda, y que estará siempre sometido del mismo Título Habilitante del proyecto principal, en este caso de Licencia Urbanística.

Asimismo, quedan excluidas de esta ordenanza las instalaciones desmontables con una superficie máxima de ocho metros cuadrados de superficie y altura máxima de un metro.

Por último quedan excluidas de esta ordenanza los proyectos de piscinas colectivas de cualquier tipo.

Art. 2.º *Definición de piscina individual o unifamiliar.*—Se entiende como piscina individual o unifamiliar a aquellas construcciones destinadas, exclusivamente, a albergar agua para el baño. Pudiendo constar de construcciones e instalaciones complementarias, tales como depuradoras y similares, dichas construcciones pueden extenderse a la pavimentación, solado perimetral y a construcciones privadas no vivideras, tales como vestuarios o almacén de utillaje.

Art. 3.º *Tipos de piscinas.*—A los efectos de la presente ordenanza se fijan dos grados para los tipos de piscinas:

- a) Grado 1.º: Piscinas con una lámina de agua con superficie igual o inferior a veintidós metros cuadrados y capacidad máxima de treinta metros cúbicos de agua.
- b) Grado 2.º: Piscinas que superen cualquiera de los parámetros del grado 1.º.

Art. 4.º *Situación de las piscinas.*—A los efectos de la presente ordenanza se fijan dos situaciones de las piscinas:

- a) Situación 1.º: piscinas enterradas o bajo rasante. Se entiende por esta situación las construcciones que, como máximo el pretil perimetral no supere en ningún punto sobre el terreno la altura de cincuenta centímetros.
- b) Situación 2.º: piscinas sobre rasante aquellas que superen los parámetros de la Situación 1.º.

Art. 5.º *Condiciones de las construcciones accesorias.*—A los efectos de la presente ordenanza se consideran dos tipos de construcciones accesorias:

- a) Obligatorias: se entiende que son aquellas que son necesarias para el correcto funcionamiento de la instalación como son las depuradoras.
- b) Voluntarias: que son aquellas que no siendo necesarias para el correcto funcionamiento de la instalación se soliciten de forma complementaria, tales como almacén de utillaje, vestuarios, cenadores o similares, siempre que dichas construcciones cumplan el criterio de su “escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta” en los mismos términos que los fijados por la LSCM 9/2001.

A los efectos de esta ordenanza las construcciones obligatorias descritas en este artículo estarán sometidas al mismo Título Habilitante que corresponda a la piscina.

Art. 6.º *Títulos habilitantes y contenido del documento técnico.*—1. Estarán sometidas a Título Habilitante por declaración responsable, exclusivamente, las piscinas del grado 1.º en situación 1.º y para su materialización será necesaria la siguiente documentación:

Proyecto suscrito por técnico competente, que, como mínimo, debe incluir:

- a) Memoria valorada descriptiva de la instalación. Dicha memoria ha de incluir un presupuesto valorado, a precio real, de la instalación y sus construcciones complementarias.
- b) Planos de la instalación a escala comúnmente aceptada. No obstante, siempre se incluirá un plano de acometida y desagüe de la instalación.
- c) Plano de no afección a los árboles y el entorno que será visto por el área de medioambiente del Ayuntamiento.
- d) Justificación de la habilitación técnica del redactor.

2. Estarán sometidas a Título Habilitante por licencia urbanística el resto de los proyectos de piscinas para el resto de grado y situación que superen los de declaración responsable.

Para su materialización será necesaria la presentación de un proyecto básico y de ejecución, con todo el contenido documental para este tipo de documentos además del señalado en el apartado anterior; redactado por técnico competente. Dichos proyectos no precisarán de visado profesional.

Art. 7.º *Características técnicas de la instalación de las piscinas.*—Los usuarios deben ser conscientes de que una piscina consume un grado muy alto de recursos, principalmente, hídricos por lo que deberá cumplir:

1. Las piscinas deberán de diseñarse de manera que se conserven las aguas en épocas invernales o en fuera de temporada de baños y cuyo reciclado premeditan su uso por períodos indeterminados de tiempo.

2. Las piscinas deberán de disponer de equipos de desagüe que permitan su vaciado completo a la red general de saneamiento para los casos excepcionales de su vaciado. Queda prohibido el vaciado de las piscinas a la vía pública.

3. Las piscinas descubiertas sólo podrán utilizar para el calentamiento del agua fuentes de energías renovables, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, por lo que el proyecto de la instalación de captación de energía solar para agua caliente sanitaria deberá formar parte del Título Habilitante. Esta condición será de aplicación a las piscinas actuales que proyecten su calentamiento.

Art. 8.º *Cubrición de piscinas.*—Las piscinas son susceptibles de ser cubiertas mediante el despliegue de una cubierta translúcida de funcionamiento retráctil, instalada sobre el terreno o en altura, con un máximo de doscientos diez centímetros sobre la lámina de agua. En estas condiciones la construcción no computará a efectos de la ocupación y la edificabilidad del suelo.

Art. 9.º *Retranqueos a los linderos.*—Se fija un retranqueo general para las piscinas a cualquier lindero de tres metros, no obstante, las piscinas en grado 1.º y 2.º en situación 1.ª pueden adosarse a los linderos. No obstante, en esta localización se deberá justificar una separación mínima al lindero, que se recomienda un mínimo de medio metro, para garantizar su correcta cimentación y la disposición de las redes agua y depuración.

Art. 10.º *Medidas restrictivas en períodos críticos.*—En períodos de sequías y en supuestos de problemas de abastecimiento, presión y otros que afecten al normal suministro del servicio de agua potable, el Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares está facultado para fijar medidas restrictivas, complementarias a las que establezca el Canal de Isabel II, sobre el consumo de agua a los titulares de piscinas privadas.

Art. 11.º *Entrada en vigor.*—La presente ordenanza entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID”.

Contra el presente acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Hoyo de Manzanares, a 4 de octubre de 2022.—El alcalde-presidente, Julián Carrasco Olmo.

(03/19.386/22)

