



ORDENANZA MUNICIPAL Nº 34

**REGULADORA DE LA CONSTRUCCIÓN DE
PISCINAS PRIVADAS**

(Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 8 de octubre de 2020y publicada en el BOCM Nº 24, del día 29 de enero de 2021)



FUNDAMENTO Y RÉGIMEN

ARTÍCULO 1.

Este Ayuntamiento, conforme a lo autorizado por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 60.2 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, establece el Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras que se regulará por la presente Ordenanza, redactada conforme a lo dispuesto en los artículos 101 a 104 de la Ley 39/1988 citada.

ARTÍCULO 2. OBJETO DE LA ORDENANZA.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular con carácter general las condiciones técnicas que deben reunir las instalaciones de piscina en parcelas privadas, dentro de los límites y atribuciones que confiere la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la ley 9/2001 del suelo 17 de julio, de la comunidad de Madrid, y todos aquellos aspectos no regulados por las NNSS de Pedrezuela de febrero de 1986. En caso de aprobación de nuevos planeamientos urbanísticos, la citada ordenanza se adaptará a los mismos, sin necesidad de reformulación.

ARTÍCULO 3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza viene referido a todo el término municipal de Pedrezuela y a todas las piscinas unifamiliares o de uso individual, cuyo titular es una persona física o jurídica, así como sus instalaciones y anexos. La superficie mínima de la parcela no habrá de ser inferior a 250 m², y el espacio libre dónde ejecutar la piscina, no deberá ser inferior a 100 m². La profundidad máxima no podrá superar 1,60 m. El resto de piscinas, de uso colectivo se regirán por la normativa vigente en materia de piscinas de la comunidad de Madrid.

ARTÍCULO 4. DOCUMENTACIÓN NECESARIA A PRESENTAR:

A la solicitud de la licencia de construcción de piscina prefabricado construida in situ, en unifamiliar adosada, pareada o aislada, se acompañarán los siguientes documentos:



Proyecto firmado por técnico competente, que debe incluir:

1. Plano de emplazamiento a escala 1:5000, señalando la finca objeto de licencia.
2. Plano de situación, indicando las dimensiones de la piscina, así como los retranqueos a linderos.
3. Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:200, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existentes y la posición, en planta y altura de las fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén. En caso de afección arbolado necesitado de tala, se solicitará la licencia correspondiente en el mismo acto, tramitándose a la vez.
4. Plano de los perfiles que permitan apreciar el volumen y características de la obra a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.
5. Memoria descriptiva, justificativa y técnica indicando el tiempo previsto de duración de las obras y explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.
6. Presupuestos por capítulos a precios de mercado. En caso de presentación de presupuestos anormalmente bajos, se procederá a valoración paralela por los servicios técnicos municipales, a efectos de pago de tasas.
7. Hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.
8. Comunicación de vertedero homologado previsto para el vertido de tierra.
9. El proyecto visado no será de aplicación a piscinas portátiles o de escasas dimensiones inferiores a 8 m² de lámina de agua, sin muros de contención de tierra de carácter estructural, en cuyo caso sólo necesitarán de declaración responsable de empresa instaladora o de la propiedad.



ARTÍCULO 5. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS.

1. Las piscinas dispondrán de equipos de desagüe que permitan su vaciado completo a la red general de saneamiento, así como instalación de depuración de aguas adecuada a su capacidad y número de usuarios.
2. Las piscinas descubiertas sólo podrán utilizar para el calentamiento del agua fuentes de energías renovables o de libre disposición, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, por lo que se deberá incluir en la solicitud de la licencia única el proyecto de la instalación de captación de energía solar para agua caliente sanitaria. Dicho proyecto podrá ser un apartado específico del proyecto de obras o uno independiente.
3. La piscina se adaptará a la rasante actual del terreno, debiendo encontrarse la cota definida por la lámina de agua dentro del intervalo $-1,60/+1,00$ metros respecto de aquella.
4. La piscina, incluida lámina de agua y borde de «playa» urbanizada, respetará una separación mínima de 1,5 metros a todos los linderos de la parcela privada, en parcelas desde 250 m^2 hasta 350 m^2 . De 2 metros, en parcelas desde 351 m^2 hasta 500 m^2 , y de 3 metros en el resto de parcelas, con objeto de que al realizar el vaciado y los muros de contención de tierras, en los casos que sean necesarias, sin afección a los linderos.
5. Se establece una ocupación máxima del 5% de la superficie de la parcela.

ARTÍCULO 6. Cubrición de piscinas.

El espacio susceptible de ser cubierto 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, siempre que su altura no supere la cota máxima de coronación de 1,50 metros, medida sobre la lámina de agua.

En el caso de superar esa altura, se considerará como edificación secundaria y deberá respetar los parámetros urbanísticos básicos correspondientes al ámbito en que se ubique.



ARTÍCULO 7. MEDIDAS RESTRICTIVAS EN PERIODOS ESPECIALES.

En periodos de sequias y en supuestos de problemas de abastecimiento, presión y otros que afecten al normal suministro del servicio, el Ayuntamiento podrá establecer medidas restrictivas a los titulares de piscinas privadas.

ARTÍCULO 8. IMPUESTOS, TASAS Y AVALES

La concesión de licencia de construcción o instalación de piscinas privadas conlleva la obligación de contribuir con el sostenimiento de los gastos públicos por el derecho de aprovechamiento urbanístico, así como por el coste de los servicios públicos de tramitación de licencia y el coste de la gestión de residuos, mediante el pago de Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos, y la constitución de un Aval por la Correcta Gestión de los Residuos de la Construcción (cuando se encuentre recogido en las correspondientes ordenanzas municipales).

1. Devengo.

El importe se devenga, naciendo la obligación de contribuir, cuando se inicien las construcciones, instalaciones u obras a que se refiere el artículo 7 anterior, con independencia de que se haya obtenido o no la correspondiente licencia de obras o urbanística.

2. Sujetos pasivos

1) Son sujetos pasivos de este impuesto, en concepto de contribuyentes, las personas físicas y jurídicas, así como las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición; que sean propietarios de las parcelas sobre los que se realicen las construcciones, instalaciones u obras, siempre que sean dueños de las mismas. En los demás casos se considerará contribuyente a quien ostente la condición de dueño de la obra.

2) Tienen la consideración de sujetos pasivos sustitutos del contribuyente quienes soliciten las correspondientes licencias o realicen las construcciones, instalaciones u obras, si no fueran los propios contribuyentes.

3. Responsables.

1) Serán responsables, solidariamente, de las obligaciones tributarias establecidas en esta Ordenanza, toda persona causante o colaboradora de la realización de una infracción tributaria. En los supuestos de declaración consolidada, todas las



sociedades integrantes del grupo serán responsables solidarios de las infracciones cometidas en este régimen de tributación.

2) Los copartícipes o cotitulares de las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición, responderán solidariamente y en proporción a sus respectivas participaciones de las obligaciones tributarias de dichas entidades.

3) Serán responsables subsidiarios de las infracciones simples y de la totalidad de la deuda tributaria, en caso de infracciones graves cometidas por las personas jurídicas, los administradores de aquellas que no realicen los actos necesarios de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones tributarias infringidas, consintieran en el incumplimiento por quienes dependan de ellos o adopten acuerdos que hicieran posibles las infracciones.

4) Serán responsables subsidiarios los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general, cuando por negligencia o mala fe no realicen las gestiones necesarias para el total cumplimiento de las obligaciones tributarias devengadas con anterioridad a dichas situaciones y que sean imputables a los respectivos sujetos pasivos.

4. Base Imponible y Liquidable.

La base imponible de este impuesto, está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, dedicada a piscina prefabricada o construida in situ, en unifamiliar adosada, pareada o aislada.

5. Exenciones.

En este impuesto, tasa y aval, no se reconocen otros beneficios fiscales que los expresamente previstos en las normas con rango de Ley o los derivados de la aplicación de los tratados internacionales.

ARTÍCULO 9. IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS TIPO IMPOSITIVO.

El tipo impositivo a aplicar será del 4 por 100 del coste de ejecución o presupuesto de instalación incluida la piscina prefabricada en su caso, y en su defecto mediante el tipo impositivo de 434,84 euros por m² de la lámina de agua, prorrateando las superficies decimales.



ARTÍCULO 10. AVAL POR LA CORRECTA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

Se establece la obligación de depositar un aval, mediante cualquiera de las formas admitidas en derecho, por un importe mínimo de 150 euros. Una vez finalizada la obra, se aportará el certificado de gestión de residuos, con el certificado final de obra, y el Ayuntamiento procederá a la devolución del aval.

ARTÍCULO 11. LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

1.- Cuando se conceda la preceptiva licencia, se practicará una liquidación provisional, determinándose la base imponible en función del presupuesto presentado por los interesados, siempre que el mismo hubiera sido visado por el colegio oficial correspondiente, en otro caso, la base imponible será determinada por los técnicos municipales de acuerdo con el coste estimado del proyecto.

2.- A la vista de las construcciones, instalaciones u obras efectivamente realizadas y del coste efectivo de las mismas, el Ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa, modificará, en su caso, la base imponible a que se refiere el apartado anterior, practicando la correspondiente liquidación definitiva y exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

ARTÍCULO 12. EXENCIONES.

En este impuesto no se reconocen otros beneficios fiscales que los expresamente previstos en las normas con rango de Ley o los derivados de la aplicación de los tratados internacionales.

ARTÍCULO 13.

1.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local se podrá establecer el sistema de autoliquidación por el sujeto pasivo, según modelo oficial que se facilite a los interesados.

2.- La autoliquidación deberá ser presentada, o ingresado su importe en el plazo de treinta días, a contar desde la notificación de la concesión de la preceptiva licencia de construcciones, instalaciones u obras.



3.- Las autoliquidaciones serán comprobadas con posterioridad por el Ayuntamiento para examinar la aplicación correcta de las normas reguladoras de este impuesto.

ARTÍCULO 14.

La recaudación sin perjuicio de lo expuesto en el artículo anterior sobre ingreso de las autoliquidaciones, se llevará a cabo en la forma, plazos y condiciones que se establecen en el Reglamento General de Recaudación, demás legislación tributaria del Estado u en la reguladora de Haciendas Locales.

ARTÍCULO 15. INFRACCIONES, SANCIONES Y RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD.

Son infracciones urbanísticas las acciones y omisiones que vulneren o contravengan esta Ordenanza.

Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en la presente ordenanza podrá dar lugar a la adopción de las medidas siguientes:

- a) La restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.
- b) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora.

1. Restauración de la legalidad

- 1) Cuando los actos de construcción o instalación de piscina se efectuasen sin licencia, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde o el concejal delegado de Obras Públicas y Urbanismo, dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos.
- 2) En el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia.
- 3) Si transcurrido el plazo de dos meses el interesado no hubiera instado la expresada licencia o, en su caso, no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.



De igual manera procederá si la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de la presente Ordenanza.

4) Dicha orden de demolición deberá ser ejecutada por el titular del inmueble en el plazo de un mes, con el transporte de los restos a vertedero por parte de los responsables.

En el supuesto de que la propiedad de la finca no iniciará la demolición y/o los trabajos y obras requeridos en el plazo ordenado o hubiere manifestado su imposibilidad o renuncia para hacerlo, se procederá a la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

2.Clase de infracción y sanción.

Se establece que el inicio de las obras o instalaciones de piscina privada sin contar con la oportuna licencia Municipal supone la comisión de una infracción leve de acuerdo a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, imponiéndose una multa de 1.600,00 euros, por ser disuasoria del intento de evasión de las obligaciones establecidas en la presente ordenanza.

3. Personas responsables.

Son personas responsables de dicha infracción, de forma solidaria, los promotores y constructores de las obras o instalaciones y los titulares de los inmuebles donde se realicen las mismas.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. Publicación, entrada en vigor y comunicación.

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETIN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, permaneciendo en vigor en tanto, no se acuerde su derogación o modificación.

Se someterá dicha ordenanza a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el BOCM, y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de 30 días, para que puedan presentar reclamaciones y sugerencias, que serán resueltas por la corporación.

De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de acuerdo expreso del pleno.



Diligencia del Secretario:

Para hacer constar que la **Ordenanza Municipal Reguladora de la Construcción de Piscinas Privadas**, fue aprobada inicialmente en el Pleno el 8-10-2020 (y publicada su aprobación definitiva en el BOCM el 29-01-2021).

En Pedrezuela, a 09 de noviembre de 2020.



Fdo: Ignacio Suárez Rodríguez