



CAF Madrid

Colegio Profesional Administradores Fincas

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE EN ÉPOCA ESTIVAL: BARBACOAS, PISCINAS HINCHABLES, CAMPAMENTOS DE VERANO EN LAS CP

Con la llegada de la época estival, en las comunidades de propietarios resurgen los conflictos derivados, por un lado del uso de las instalaciones comunes y, por otro, del uso adecuado de los elementos comunes de uso privativo como son los patios o las cubiertas.

La correcta utilización de estos espacios conforme a la normativa vigente así como el cumplimiento de las normas de régimen interior aprobadas al efecto, evita en gran medida estos conflictos garantizando una buena convivencia entre los propietarios.

A continuación, vamos a exponer los **supuestos más comunes**:

BARBACOAS

Hasta hace poco, las barbacoas no tenían una específica más allá de lo previsto en el art. 7.2 de la LPH relativo al ejercicio de la acción de cesación por actividades molestas e insalubres y que podíamos asociar al uso de estos elementos.

A raíz de la publicación de la nueva [Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo](#), de Calidad del Aire y Sostenibilidad aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid y publicada en el BOCM EL 16 DE ABRIL DE 2021 el art. 33 aunque no regula de forma específica el uso de barbacoas puede tomarse como referencia para el uso de estos elementos.

Artículo 33. Cocinado o preparación de alimentos en el medio ambiente exterior susceptibles de producir emisiones molestas.

“3. Cuando estas actividades se realicen en edificios de viviendas en régimen de propiedad horizontal por pisos, se ubicarán al menos a 5 metros del punto más próximo de cualquier hueco receptor ajeno situado al mismo nivel o superior, con el fin de evitar molestias a los vecinos. En todo caso, deberá existir una distancia mínima de 3 metros entre el foco de fuego y cualquier elemento inflamable. La distancia se medirá en línea recta en ausencia de obstáculos y, en su presencia, mediante la suma de segmentos.”

En virtud del citado artículo, el uso de barbacoas requerirá que se como mínimo a 5 metros de cualquier ventana existente en la misma planta o en plantas superiores.

El cumplimiento de las distancias anteriormente citadas va a ser prácticamente imposible

cumplirlas en plantas intermedias por lo que en las terrazas o balcones de dichas plantas no se podrán colocar estos elementos.

Por lo tanto, únicamente será posible utilizarlas en dos zonas:

- Una de ellas sería en las terrazas de los áticos, en donde al no tener ventanas por encima, tan solo se debe cumplir con las distancias a ventanas contiguas.
- La otra zona sería en los patios de los bajos aunque en esta zona será más difícil poder mantener las distancias exigidas dado que habrá ventanas a los lados y por encima, por lo que no siempre se podrán poner barbacoas sin incumplir con la normativa vigente.

PISCINAS HINCHABLES

En cuanto a las piscinas hinchables, con la finalidad de evitar graves accidentes, debe tenerse en cuenta el lugar donde se desea instalar.

Mientras que en un patio o jardín sin construcción subterránea no existe ningún problema, sin embargo, su instalación en las terrazas, balcones o sobre forjados de garaje pueden provocar daños estructurales.

Todas las estructuras, siendo aplicable el actual Código Técnico (DB SE-AE) en vigor desde el año 2006 o conforme a la anterior normativa (NBE-AE 88) derogada por el CTE, se calculan en base a unas cargas permanentes el tiempo y unas cargas variables.

Para conocer con exactitud las cargas diseñadas, debe consultarse el proyecto del edificio teniendo en cuenta el año de construcción. Para los cálculos posteriores, deben tenerse en cuenta unos valores típicos tanto de CTE como de la normativa anterior.

Las cargas o acciones permanentes son básicamente el peso propio de los materiales que conforman la estructura; así como la tabiquería.

Las cargas variables son aquellas que pueden variar a lo largo de la vida útil del edificio; como la sobrecarga de uso, la sobrecarga de nieve, o la sobrecarga producida por acción del viento, entre otras.

En estos casos podemos tener unos valores típicos de:

- Sobrecarga de uso: 200 Kg/m².
- Sobrecarga de nieve: unos 100 Kg/m².

Esto hace un total de 300 Kg/m² de sobrecargas que una terraza o forjado puede aguantar sin problema.

Para entenderlo **veamos un ejemplo** en el que no vamos a tener en cuenta el peso de las personas:

- Una piscina de 3 metros de diámetro ocupa una superficie de 7,07 m².

- Si se llena de agua hasta 0,5 metros de altura tendríamos un volumen de 3,53 m³.
- Sabiendo que 1 litro de agua pesa 1Kg, y que 1 m³ son 1.000 litros se tendría un peso de 3.534 Kg.
- Repartidos entre la superficie de la piscina nos resulta un peso de 500 kg/m².
- Teniendo en cuenta que en los cálculos se utilizan unos coeficientes de seguridad que mayoran las cargas y minoran la resistencia de los materiales la carga admisible se podría aumentar entre un 30% y un 50%, esto nos daría una carga admisible comprendida entre 390 kg/m² y 450 kg/m² que siguen siendo valores inferiores al peso de la piscina, con el riesgo que ello conlleva.
- Además, los cálculos se han realizado considerando tan sólo 50 cm de altura de agua, si se llenara hasta 1 metro el peso se incrementaría hasta los 1.000 kg/m² peso realmente peligroso para la estructura de una terraza o forjado.
- Para cumplir con los 300kg/m² sólo se debería llenar las piscinas hasta una altura de unos 30 cm y con la mayoración se podría llegar hasta los 45 cm, pero ojo se estaría sobrecargando la estructura durante tiempo prolongado con lo que no es aconsejable.

En consecuencia, antes de instalar una piscina de estas características se debe tener un estudio previo para evitar problemas serios.

Por otra parte, sería muy aconsejable contratar un seguro de responsabilidad civil para que comunidad se encuentre cubierta en caso de accidente dado que si se pincha o revienta una piscina hinchable el volumen de agua contenido en ella descontrolado puede causar daños graves.

CAMPAMENTOS DE VERANO EN LAS COMUNIDADES

Si no se impide el uso por parte del resto de los propietarios de las zonas o instalaciones comunes, el acuerdo puede aprobarse por mayoría simple al tener la consideración de norma de régimen interno.

Por el contrario, si se trata de un uso privativo y excluyente para el resto de los propietarios, el acuerdo deberá aprobarse por unanimidad.

Si mediase contraprestación económica, tendría la consideración de arrendamiento de zona común. Por ello, en virtud del art. 17.3 de la LPH el acuerdo debe adoptarse con el voto favorable de las 3/5 partes de la totalidad de propietarios y cuotas. Si la cuantía de los ingresos fuese superior a 3005,06€, la comunidad está obligada a declararlos.

En cuanto a la responsabilidad en caso de accidente:

1. Servicio contratado directamente por la comunidad: responsabilidad de la comunidad.
2. Servicio contratado por determinados propietarios: éstos serán los directamente responsables por lo que deberán contratar para ello un seguro de responsabilidad civil.

Además del seguro, la comunidad deberá exigirles toda la documentación relativa a la seguridad social de la empresa contratada.



Asesoría Jurídico Técnica



CAF Madrid dispone de una Asesoría Jurídico Técnica GRATUITA, sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

- Consultas **escritas**: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAF Madrid
- Consultas **telefónicas**: L-J 9:00 18:00 - V 9:00 a 14:00 - 91 591 96 70 Extensión 1

ADOLFO CALVO-PARRA
PATRICIA BRIONES
JUAN RESINO

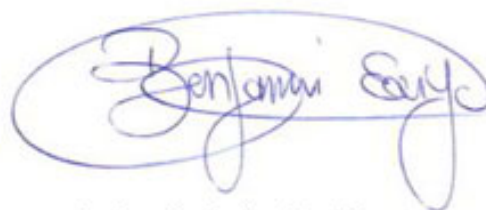
V° B° LA PRESIDENTA



Isabel Bajo Martínez



EL SECRETARIO



Benjamín Eceiza Rodríguez