

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA
Dirección de Servicios de
Coordinación Territorial
- Departamento de Urbanismo -

RG/mb
17/11/98

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA POR: JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO DE FUENCARRAL.

CON FECHA: 30 de octubre de 1.998.

INFORMADA POR: Departamento de Urbanismo. Dirección de Servicios de Coordinación Territorial.

ASUNTO: Sobre piscina construida en Avda. Campo de Calatrava, s/n.

TEXTO CONSULTA:

“ Se resume básicamente el objeto de esta consulta en el último informe emitido por la Sección de Industrias de esta Junta Municipal, de 7 de octubre de 1.998. Es decir, que la construcción de la piscina se ha realizado conforme figura en los planos aprobados por la Gerencia Municipal de Urbanismo, procediendo, por tanto, la concesión de la licencia de instalación de actividades, aunque dicho otorgamiento pueda vulnerar los preceptos contenidos en la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico-Sanitarias, Técnicas y de Seguridad de las Piscinas.

A este respecto, cabe señalar que si bien la licencia de obras de construcción del edificio corresponde su otorgamiento al Gerente Municipal de Urbanismo, no es así en lo que respecta a la licencia para otras actuaciones urbanísticas consistente en la construcción de piscina, conforme al actual Decreto de Delegación de Competencias de la Alcaldía Presidencia en Concejales Presidentes de las Juntas Municipales de Distrito.

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA

Dirección de Servicios de

Coordinación Territorial

- Departamento de Urbanismo -

Por otra parte, con objeto de resolver el recurso ordinario de alzada interpuesto en el primer expediente tramitado, se examinaron las copias aportadas tanto de las licencias de obras de construcción de edificio como las de primera ocupación (documentos nº 7 y nº 8 de los antecedentes) sin que en las mismas constaran especificaciones que avalaran la legalidad de la construcción de una piscina.

Estos dos argumentos se mantuvieron por esta Sección –acertadamente o no- en la Resolución del mencionado recurso (documento nº 13), sin que, por otro lado, se entrara a valorar en el mismo las afirmaciones de los interesados, relativas a la superioridad jerárquica de la Gerencia Municipal de Urbanismo sobre las Juntas Municipales de Distrito, por carecer aquéllas de cualquier fundamento jurídico conforme al régimen competencial de delegaciones vigente en el Ayuntamiento de Madrid.

El informe emitido por la Sección de Industrias, trae a colación situaciones que de hecho se han producido en alguna ocasión en licencias de obras otorgadas en la Gerencia Municipal de Urbanismo, sobre las que se debe resolver con posterioridad en licencias de instalación de actividades.

Estando pendiente de emitir la propuesta de resolución del último recurso ordinario de alzada presentado por los interesados, parece conveniente formular por escrito las dudas que surgen a la hora de resolver los distintos expedientes, ya que en los mismos se debe informar sobre aspectos constructivos ya consolidados y legalizados por la correspondiente licencia y que inciden en posteriores licencias urbanísticas relativas al mismo edificio o local.

En este sentido se puede sintetizar el contenido de la presente consulta con las siguientes cuestiones:

¿En el supuesto que se ha planteado en este informe, se debe considerar debidamente legalizada la construcción de piscina simplemente por el hecho de que se encuentre en los planos aprobados por la Gerencia Municipal de Urbanismo y sin que conste tal construcción en el documento de Licencia, siendo la competencia de su otorgamiento de las Juntas Municipales de Distrito?

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA
Dirección de Servicios de
Coordinación Territorial
- Departamento de Urbanismo -

Si se considera que la construcción de la piscina se encuentra debidamente legalizada, esta legalización ¿vincula y condiciona necesariamente el otorgamiento de licencia de instalación de actividades competencia de esta Junta Municipal?

INFORME

La construcción del vaso de una piscina cuando forme parte de un edificio y quede afecta al mismo, debe figurar en el proyecto de construcción del edificio y en su correspondiente licencia de obras. No se trata de una actuación estable a la que se refiere el art. 79-2 de la OETL y CU del año 1.989 o el 57 de la vigente. Por lo que el órgano y procedimiento por el que se ha concedido licencia de construcción es el adecuado.

En los planos de la licencia de construcción del edificio (también de la piscina) se refleja que en uno de los lados de su perímetro no hay paso perimetral y si un muro, tal como se ha construido en la realidad.

Estamos ante el vaso de una piscina construida con licencia de obras que lo ampara y que se ajusta exactamente a la misma.

Esta plenamente aceptado por la doctrina jurisprudencial, que no se puede aprovechar el trámite de la licencia de instalación de actividad para tratar de solucionar los problemas de ilegalidad o falta de legalización de las obras, porque las cuestiones de edificación ilegal por falta de licencia o por contravenir la otorgada tienen su específica regulación, ya que en otro caso, se incurre en desviación de poder. Si esto es así para estos casos, con mucho mayor motivo, no podrá ser empleada cuando se trate de obras realizadas con licencia y que se ajustan a la misma. Por lo indicado, no procedería la denegación de la licencia de instalación de actividad por haberse empleado para un fin que no es el objeto de la misma.

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA

Dirección de Servicios de

Coordinación Territorial

- Departamento de Urbanismo -

Lo que se pone de manifiesto en el expediente es la adopción de nuevos criterios de apreciación en la aplicación de la Ordenanza de Piscinas en la Junta de Distrito con respecto a los que tuvo la Gerencia de Urbanismo cuando dio la licencia de construcción. Este supuesto está contemplado en el art. 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y trae como consecuencia la revocación de la licencia de obras con el resarcimiento de los daños y perjuicios que se causaren.

En el presente caso se estima que no procedería iniciar esta vía, primero, porque la exigencia del paso perimetral, al que se refiere el art. 15 de la Ordenanza Reguladora de Condiciones Higiénico-Sanitarias de la Piscina, es susceptible de interpretación, ya que "paso perimetral" puede entenderse que no implica necesariamente que esté en todo el perímetro, sino que se sitúe en el mismo. Cuando el art. 14 se refiere al rebosadero, sí que lo exige "en todo el perímetro", concreción distinta a "perimetral" y, segundo, porque según se señala en el informe del profesor farmacéutico de fecha 10 de febrero de 1.998, el problema de la falta de paso perimetral en ese lado no se traduce en problema sanitario, sino de seguridad para los bañistas; pero esto no tiene mucho sentido porque, como se dice en las alegaciones, las escaleras de salida están a 3,6 metros de los puntos más desfavorables del lado sin paseo, habiendo en el centro de la piscina puntos a más de 6,50 metros de la escalera y que cumplen todas las normas sobre seguridad.

Sí que se estima una situación de riesgos generada por la especial configuración de ese lado de la piscina a que el muro sea usado como trampolín con el consiguiente riesgo que generaría. Para evitar esto, y esto sí que es objeto de la licencia de instalación de actividades, se podría someter la licencia, como medida correctora, a que se instalen barreras que impidan subirse al muro y su uso como trampolín.

Contestando a las cuestiones concretas se estima que **sí debe considerarse legalizada la construcción del vaso de la piscina que figura en los planos aprobados de la licencia de obras, siendo el Gerente el competente para dar la licencia.**

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA

Dirección de Servicios de

Coordinación Territorial

- Departamento de Urbanismo -

Las determinaciones de la licencia de obras vinculan la resolución sobre la de instalación de actividad en todos aquellos aspectos que no sean objeto exclusivo de su control, en este caso las condiciones constructivas del vaso no son objeto exclusivo de la licencia de instalación de actividades, sino de las de obras.