

Ref.: c.u 68/2009

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Tetuán relativa a la necesidad de licencia de primera ocupación y funcionamiento para la construcción de una piscina de uso colectivo de una comunidad de propietarios vinculada exclusivamente al uso residencial en la c/ Antonia Domínguez, 7.**

Con fecha 30 de julio de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Tetuán relativa a la relativa a la necesidad de licencia de primera ocupación y funcionamiento para la construcción de una piscina de uso colectivo de una comunidad de propietarios vinculada exclusivamente al uso residencial en la c/ Antonia Domínguez, 7, autorizada por una licencia urbanística tramitada por el procedimiento ordinario abreviado definido en el art. 55.2.j) de la Ordenanza Municipal de Licencias Urbanísticas, (OMTLU) .

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### *Licencias*

- Licencia de construcción, en la zona libre de parcela, de una piscina de uso colectivo para el edificio sito en la c/ Antonia Domínguez, 7, número 106/2009/00501.

### *Informes*

- Informe de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, de fecha 10 de marzo de 2005, (c.u. 13/2005) en contestación a la consulta formulada por el distrito de Arganzuela.

## CONSIDERACIONES

En la consulta se indica que se está tramitando el expediente nº 106/2009/00501 de solicitud de licencia de construcción de piscina en el espacio libre de la dirección referenciada y que al ir a elaborar el informe técnico de licencia de primera ocupación y funcionamiento observan que en SIGSA no aparece la opción necesaria para realizar este trámite. Puestos en contacto con el Servicio de Coordinación y Desarrollo Tecnológico, les comunican que no está prevista la licencia de funcionamiento para este tipo de expedientes.

La construcción de piscinas en el espacio libre privado de parcela, según el art. 1.4.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid,

(NN.UU) se entiende como otra actuación urbanística integrada en el subgrupo de actuaciones estables. De conformidad a lo dispuesto en el art.55.2.j) de la OMTLU se tramitarán por el procedimiento ordinario abreviado la construcción de piscinas y edificaciones auxiliares anejas.

La instalación de piscinas de uso colectivo asociadas al uso residencial en la categoría de vivienda colectiva tienen la consideración de zonas comunitarias, según se desprende del art. 7.3.42.e) de las NN.UU; puesto que estas instalaciones están destinadas a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio. La construcción de piscinas para estos supuestos trae como consecuencia la existencia de un uso y unas condiciones urbanísticas, (aprovechamiento del espacio libre de parcela), que hacen posible la existencia de esta instalación; la cual, fuera de este contexto no podría materializarse.

Para estas situaciones las piscinas no tienen entidad de actividad propia; puesto que en todo momento se trata del uso residencial en la categoría de vivienda colectiva con independencia de la utilización que se haga de esos espacios; claro está, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de seguridad e higiénico-sanitarias que se deban observar en su funcionamiento y utilización.

La construcción de la piscina objeto de la consulta se ha solicitado con posterioridad al otorgamiento de la licencia de primera ocupación y funcionamiento; por lo que, en virtud de lo expresado en el segundo párrafo de estas consideraciones, se ha tramitado por el procedimiento ordinario abreviado. Esta licencia ha sido concedida con fecha de resolución de 28 de noviembre de 2008.

A tenor de lo especificado en el art. 59.3 de la OMTLU en lo relativo a actuaciones que están sometidas a licencia de primera ocupación y funcionamiento, esta situación no está dentro de los supuestos a los que el referido artículo somete a este control previo; toda vez que no se corresponde a obras de nueva edificación y reestructuración general, cambios de uso de los edificios, incremento del número de viviendas en los edificios, ni transformación en viviendas de locales comerciales y que no se trata de una nueva implantación de actividad; puesto que siempre se estará dentro del uso residencial en la categoría de vivienda colectiva.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 5 de la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Sanitarias, Técnicas y de Seguridad de las Piscinas, (ORCSTSP), las piscinas de uso colectivo de comunidad de vecinos están sujetas a la preceptiva licencia urbanística municipal. Indica, a su vez, que el procedimiento para la obtención de licencia se sujetará a lo dispuesto en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, la cual fue sustituida por la vigente OMTLU.

A la vista de los antecedentes analizados se considera que este requisito, para el caso objeto de la consulta, se ha cumplido.

Así mismo el art. 6 de ORCSTSP, relativo a la comunicación de apertura de temporada, dispone que sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5, *“los titulares de aquellas piscinas que permanecieran sin funcionamiento durante más de seis meses deberán comunicar en impreso normalizado dirigido al concejal-presidente de la Junta Municipal de distrito, y con un plazo mínimo de quince días anteriores a la fecha prevista para iniciar su funcionamiento, que su instalación reúne las condiciones necesarias para su reapertura”*. Indicando, a su vez, que *“los servicios técnicos municipales correspondientes podrán comprobar mediante la oportuna inspección el grado de cumplimiento de estas normas, exigiendo la adopción de las medidas correctoras técnicas y/o administrativas necesarias”*.

De la lectura de este artículo no se desprende que este tipo de instalaciones, en aplicación directa de esta Ordenanza, estén sometidas a licencia de funcionamiento; en cambio la primera apertura o la reapertura tras seis meses sin funcionamiento es necesario comunicarla al Distrito acompañada de una declaración que indique que la instalación reúne las condiciones necesarias, entendiéndose siempre dentro del marco de las condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad; puesto que las condiciones técnicas de la misma son las que han sido objeto de control a través de la licencia urbanística. Cualquier cambio o modificación de esas condiciones técnicas serán susceptibles de ser autorizadas en la correspondiente modificación de licencia urbanística conforme a lo dispuesto en el art. 23 de la OMTLU.

En ese marco de condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad, tras la comunicación y con carácter potestativo los servicios técnicos municipales podrán realizar la oportuna inspección; pero esto no se traduce necesariamente en que deba existir una autorización administrativa previa al funcionamiento.

## **CONCLUSIÓN**

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente, con los datos facilitados en la consulta para el caso concreto planteado, considera que:

- La construcción de piscinas en el espacio libre privado de parcela de uso colectivo asociadas al uso residencial en la categoría de vivienda colectiva tienen la consideración de zonas comunitarias; por lo que en todo momento se trata del uso residencial en la categoría de vivienda colectiva con independencia de la utilización que se haga de esos espacios, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de seguridad e higiénico-sanitarias que se deban observar en su funcionamiento y utilización.
- Si la construcción de estas piscinas se solicita con posterioridad al otorgamiento de la licencia de primera ocupación y funcionamiento, según el art. 1.4.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (NN.UU) se entiende como otra actuación urbanística integrada en el subgrupo de actuaciones estables. De conformidad a lo dispuesto en el art.55.2.j) de la OMTLU, este supuesto se tramitará por el procedimiento

ordinario abreviado; con lo que se da cumplimiento, a su vez, a lo dispuesto en el art. 5 de la ORCSTSP.

- Este tipo de instalaciones de uso colectivo de comunidad de vecinos no están sometidas a licencia de funcionamiento; pero la primera apertura o la reapertura tras seis meses sin funcionamiento es necesario comunicarla al Distrito acompañada de una declaración que indique que la instalación reúne las condiciones necesarias, entendiéndose siempre dentro del marco de las condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad prescritas en la ORCSTSP; puesto que las condiciones técnicas de la misma son las que han sido objeto de control a través de la correspondiente licencia urbanística. Cualquier cambio o modificación de esas condiciones técnicas serán susceptibles de ser autorizadas en la correspondiente modificación de licencia conforme a lo dispuesto en el art. 23 de la OMTLU. Tras la referida comunicación no es preceptiva que deba existir una autorización administrativa previa al funcionamiento, sin perjuicio de la inspección que pueda realizar el servicio técnico municipal correspondiente y de las medidas que sean necesarias adoptar como consecuencia de ello.

Madrid, 19 de enero 2010