



Excmo. Ayuntamiento de León
Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente
Avenida Ordoño II, 10
24001 - LEÓN

Asunto: Molestias causadas por la actividad de un gimnasio

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **42/2020**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión a los daños causados por los golpes y vibraciones generados como consecuencia de las actividades que se desarrollan en un gimnasio de su municipio.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento, solicitando información correspondiente a la problemática que constituye su objeto. Del análisis de la información facilitada por el autor de la queja y la Administración implicada que obra en estas dependencias, **se desprenden los siguientes hechos.**

La cuestión objeto de queja hace referencia a los ruidos y vibraciones ocasionados por la actividad del establecimiento denominado “XXX”, ubicado en la Avda. XXX, de León. En efecto, según ponía de manifiesto el reclamante, uno de los vecinos afectados, Dña. XXX, solicitó, mediante escrito remitido al Ayuntamiento de León (Reg. entrada 57829/23-12-19), su intervención para subsanar los daños sufridos en el techo de la plaza de garaje de su propiedad situada debajo del gimnasio como consecuencia de los golpes generados en el suelo por el uso de pesas y otros materiales.

En su respuesta remitida, la Administración municipal nos informó únicamente en relación con la Sección municipal de Licencias y Comunicaciones Ambientales sobre las licencias que habían sido otorgadas a dicho gimnasio para su funcionamiento:



- Mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 14 de abril de 2014, se concedió a la entidad mercantil “XXX, S.L.” licencia “*para la actividad de Gimnasio y Centro de Formación en Avda. XXX y C/ XXX, superficie total: 854,03 m²*”.

- Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 27 de mayo de 2016, se otorgó a la citada empresa una nueva licencia ambiental “*para Gimnasio - Sala Pilates/yoga (Ampliación de actividad y de superficie) en Avda. XXX, y C/ XXX. (...) Superficie útil ampliación: 71,56 m²; superficie útil total: 925,059 m²*”.

No se comunicó por dicha Corporación que se hubiera llevado a cabo ninguna actividad adicional para inspeccionar el adecuado funcionamiento de dicho local, si bien en las licencias concedidas se impusieron las siguientes medidas correctoras:

“a) Deberán adoptarse en el local todas las medidas correctoras e instalaciones prescritas en la documentación aportada al expediente, pudiendo practicarse por este Ayuntamiento inspecciones periódicas a fin de comprobar su correcto funcionamiento.

b) En el ejercicio de la actividad, no deberá sobrepasarse el nivel máximo de transmisión de ruidos establecido en las vigentes ordenanzas municipales, ni ocasionar molestias a los vecinos colindantes (el subrayado es nuestro)”.

Por último, el autor de la queja nos comunica que se arreglaron por el titular del local los desperfectos sufridos en el techo del garaje, y que las molestias desaparecieron durante las restricciones acordadas en los Planes de Medidas de Prevención y Control para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19, en la Comunidad de Castilla y León, ya que impidieron el normal funcionamiento de los gimnasios. No obstante lo cual, el reclamante nos informa que, tras la mejora de los indicadores de la pandemia, se han reanudado dichas vibraciones tras decaer dichas medidas en el Acuerdo 92/2021, de 26 de agosto, de la Junta de Castilla y León.

A la vista de lo informado, procedemos a ponerle de manifiesto **la argumentación jurídica** en la que se basa la presente Resolución.

Como cuestión previa, debemos determinar que esta Procuraduría va a analizar únicamente la actuación de dicho Ayuntamiento en relación con el cumplimiento de la normativa vigente, sin entrar en ningún momento en cuestiones de derecho civil o eventuales disputas vecinales de carácter personal, las cuales, de existir, en su caso, deberán ser sustanciadas ante los órganos jurisdiccionales competentes.

Para analizar la presente queja, debemos partir **del examen de la licencia otorgada**, puesto que este es el elemento principal para delimitar claramente las actuaciones que debería ejecutar la Administración municipal con el fin de garantizar el



cumplimiento de la normativa de prevención ambiental. En este caso, queda claro que el establecimiento objeto de la presente queja dispone de una licencia municipal para el ejercicio de la actividad de gimnasio, por lo que su funcionamiento se ajusta completamente a la legalidad vigente. Sin embargo, esta circunstancia no impide que las administraciones lleven a cabo un control permanente de las medidas correctoras impuestas para el ejercicio de una actividad, puesto que, como ha declarado la Jurisprudencia (SSTS de 4 de octubre de 1986 y de 30 de junio de 1987, entre otras), *“la licencia de apertura y/o funcionamiento crea una relación permanente con la Administración, ya que las exigencias del interés público demandan un funcionamiento correcto de la actividad y de sus medidas correctoras, lo cual implicará que la actividad desarrollada quede, durante la vigencia de la licencia de apertura, sujeta a inspecciones administrativas para la comprobación del cumplimiento de las condiciones expresadas en la misma”*.

Sin embargo, a pesar de la petición realizada en su día por la Sra. XXX, no consta en la documentación remitida que se hubiera realizado alguna inspección con objeto de comprobar el cumplimiento de las medidas impuestas, entre las que se encuentra la obligación de cumplir las exigencias establecidas tanto en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, como en la Ordenanza municipal sobre la Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones aprobada por esa Corporación. Al respecto, debemos recordar que los municipios se encuentran obligados a ejercer las potestades previstas en el artículo 4.2 de la Ley 5/2009, con independencia de la legalidad de la actividad: *“Corresponden a los Municipios, las siguientes competencias:*

a) La inspección y sanción, en las materias contempladas en esta Ley, de las actividades sujetas al régimen de licencia ambiental o de comunicación ambiental.

b) El control del cumplimiento de esta ley, la exigencia de la adopción de las medidas correctoras necesarias, el señalamiento de las limitaciones correspondientes en caso de incumplimiento de las medidas requeridas, así como la imposición de las sanciones administrativas que se deriven de las infracciones cometidas dentro de su ámbito de actuación”.

En este caso, al tratarse de un municipio con una población superior a 20.000 habitantes, corresponde con carácter general al Ayuntamiento de León el ejercicio de estas competencias (artículo 22.1 de la Ley 5/2009): *“La prestación por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma, de los Ayuntamientos de municipios de más de 20.000 habitantes y de las Diputaciones Provinciales del servicio de control del ruido, tendrá la consideración de servicio de prestación obligatoria (el subrayado es nuestro)”*.



Al respecto, hay que recordar que, como consecuencia de un expediente de queja anteriormente tramitado en esta Institución (**Q/02-500/05**), ya se llevaron a cabo comprobaciones respecto a las emisiones sonoras generadas, en su momento, por el funcionamiento de dicho gimnasio. Sin embargo, en este caso, no se ha realizado ninguna inspección para determinar si las vibraciones que se producen por las actividades que se desarrollan, en la actualidad, en dicho centro deportivo podrían ser la causa de los desprendimientos sufridos en las plazas de aparcamiento colectivo en ese inmueble.

En este campo, hay que recordar que la definición de contaminación acústica recogida en el artículo 3 d) de la Ley del Ruido de Castilla y León hace referencia no sólo a las emisiones sonoras, sino también a las vibraciones: *“Contaminación acústica: presencia en el ambiente de ruidos o vibraciones, cualquiera que sea el emisor acústico que los origine, que impliquen molestia, riesgo o daño para las personas, para el desarrollo de sus actividades o para los bienes de cualquier naturaleza, o que causen efectos significativos sobre el medio ambiente”*. En el mismo sentido, se pronuncia el artículo 3.1 de la Ordenanza municipal, al determinar que *“quedan sometidas a las prescripciones de esta Ordenanza, de obligatoria observancia dentro del Término Municipal, todas las instalaciones, aparatos, construcciones, obras, medios de transporte, vehículos y, en general, todos los elementos, actividades y comportamientos que produzcan ruidos o vibraciones que ocasionen molestias o peligrosidad al vecindario, o que modifiquen el estado natural del ambiente circundante, cualquiera que sea su titular, promotor o responsable, y lugar público o privado, abierto o cerrado, en el que estén situados”*.

Esto conlleva que, conforme a lo previsto en el artículo 13.6 de la citada norma, *“ningún foco vibratorio podrá superar los valores límite de vibraciones establecidos en el Anexo IV”*, lo cual obliga a que no se supere el límite de 75 L_{aw} en el interior de los recintos receptores de las edificaciones destinadas a vivienda. Dicha medición debe realizarse conforme a la metodología establecida en el Anexo IV B del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, debiendo acudir también a las determinaciones técnicas fijadas en la Ordenanza sobre la Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones, y en el Anexo V de la Ley 5/2009.

En consecuencia, los técnicos municipales competentes, conforme a las competencias de control atribuidas en el artículo 47 de la Ordenanza municipal, deben llevar a cabo las inspecciones y/o mediciones que sean precisas para determinar si es cierto que los desperfectos que, en su día, fueron denunciados por la Sra. XXX pueden



tener su origen en las vibraciones generadas por la actividad de dicho gimnasio, y si la actividad que se desarrolla en su interior vulnera los límites de vibraciones establecidos.

En el supuesto de que mediante estas labores de comprobación se constatare la vulneración del límite de los niveles de vibraciones fijados, el órgano competente de la Administración municipal debería requerir a la entidad mercantil propietaria del establecimiento denominado “XXX”, para que ejecute las obras precisas para subsanar dicha deficiencia, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 69.1 del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León: *“Advertidas deficiencias en el funcionamiento de una actividad o instalación, la Consejería competente en materia de medio ambiente, para las actividades o instalaciones sometidas a autorización ambiental, y el Ayuntamiento para las demás, requerirá al titular de la misma para que corrija las citadas deficiencias en un plazo acorde con la naturaleza de las medidas a adoptar, que no podrá ser superior a seis meses, salvo en casos especiales debidamente justificados”*. Además, dependiendo de las circunstancias, podría acordarse el resto de medidas previstas en ese precepto, y que pasamos a recordar: *“Dicho requerimiento podrá llevar aparejada la suspensión cautelar de la actividad. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad que se pudiera derivar si constituyera infracción administrativa”*.

Sobre esta cuestión, queremos resaltar que no corresponde a esta Procuraduría determinar las medidas que, en su caso, debería ejecutar el titular del gimnasio para erradicar las molestias denunciadas, al ser ésta una cuestión técnica que debe resolver el Ayuntamiento de León, ya que no existe ninguna referencia concreta en la normativa municipal sobre esta cuestión. No obstante, es preciso citar que otros Ayuntamientos han sido más explícitos al concretar los elementos que deben contener los gimnasios para evitar las vibraciones que se generan como consecuencia de las actividades que se desarrollan en su interior: a título de ejemplo, cabe mencionar que el artículo 3 a) del Anexo IV de la Ordenanza municipal para la Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones de Salamanca, exige a los gimnasios que dispongan, como sistema antivibratorio, de *“suelo flotante a base de elementos elásticos de caucho”*.

En conclusión, con la presente Resolución esta Procuraduría pretende que el órgano competente de esa Corporación ordene llevar a cabo las inspecciones precisas para garantizar un adecuado funcionamiento del gimnasio objeto de la presente queja, ya que no nos encontramos ante una cuestión propia de las relaciones de vecindad, reguladas por el Derecho civil, sino ante una problemática sobre la que las administraciones públicas deben ejercer las potestades que la normativa ambiental vigente les confiere.



En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

1. Que, en el ejercicio de las competencias de control atribuidas en el artículo 47 de la Ordenanza municipal sobre la Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones, se lleven a cabo las labores de inspección pertinentes por parte de los técnicos competentes para comprobar si la actividad que se desarrolla en el establecimiento denominado “XXX”, ubicado en la Avda. XXX de León, cumple los valores límites de vibraciones fijados tanto en la citada norma municipal, como en el Anexo IV de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, y si existe alguna relación con los daños sufridos en su día en el techo de la plaza de garaje de Dña. XXX.

2. Que, en el supuesto de que se constatará el incumplimiento del límite de los niveles de vibraciones fijados, se proceda por parte del órgano competente del Ayuntamiento de León a la tramitación de un expediente de adopción de medidas correctoras para subsanar las deficiencias que, en su caso, hubieran sido detectadas, conforme a lo previsto en el art. 69.1 del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, requiriendo al titular del citado gimnasio a ejecutar las obras que fuesen precisas para evitar que vuelvan a suceder los hechos denunciados en su día por la Sra. XXX.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma **en el plazo de dos meses**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución. En el caso de que se acepte, se ruega dé traslado, si es posible, a esta Procuraduría para su conocimiento de copia de los actos administrativos que lleve a cabo para cumplir esta Resolución emitida.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López