

Expte.

DI-179/2007-2

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO DE EJEJA DE LOS
CABALLEROS
Avda. Cosculluela, 1
50600 EJEJA DE LOS CABALLEROS
ZARAGOZA**

Zaragoza, a 9 de mayo de 2007

ASUNTO: Sugerencia relativa a la obligación de aplicar las normas urbanísticas

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- El día 01/02/07 tuvo entrada en esta Institución una queja debida a los problemas derivados de una instalación de aire acondicionado. Según se expone, el pasado verano la propietaria de uno de los pisos de la primera planta del edificio del Paseo del Muro .. de Ejeja de los Caballeros colocó un aparato de aire acondicionado en el patio de luces, a una distancia aproximada de 1,50 metros frente a su ventana, provocando los ruidos y el calor importantes molestias en la vivienda. Con el fin de resolver el problema, y al no poder llegar a un acuerdo entre las dos partes, la perjudicada presentó un escrito en el Ayuntamiento el 12/07/06, que fue contestado el 16 de agosto informándole que se había requerido a la vecina instándole a adecuar a la normativa las condiciones del aparato; sin embargo, manifiesta que en la fecha en que se presentó la queja no ha cambiado la situación, a pesar de haber hablado con la Concejal de Urbanismo, de la que no obtuvo una respuesta eficaz. No quiere que pase el tiempo y que cuando llegue el verano se encuentren con el mismo problema.

SEGUNDO.- A la vista de la queja presentada, se acordó admitirla a mediación, efectuando la oportuna asignación del expediente para su instrucción. Con tal objeto, se envió con fecha 12/02/07 un escrito al Ayuntamiento de Ejeja de los Caballeros recabando información sobre la cuestión planteada en la queja y, en particular, si el aparato en cuestión cumple las normas que le son aplicables y las actuaciones realizadas para dar respuesta a la solicitud del ciudadano afectado.

TERCERO.- La respuesta del Ayuntamiento se recibió el 23/02/07, y en ella hace constar, textualmente, lo siguiente:

" En fecha 12 de julio de 2006, Dña. A. presenta instancia ante este Ayuntamiento en la que expone la problemática derivada de la instalación en el patio de luces de un aparato de aire acondicionado por el vecino y solicita información sobre cumplimiento de la normativa.

Realizada visita de inspección, a cargo de los servicios de la Policía Local, se emite informe en fecha 28 de julio de 2006, en el que se describe la situación, constata las molestias que puede causar al vecino y recomienda la instalación del aparato en el suelo.

En fecha 16 de agosto y 26 de septiembre de 2006 se requiere a Dña. B. para que proceda a la colocación del aparato de acuerdo a la normativa vigente y de

forma que no produzca molestias a los vecinos. El requerimiento ha sido reiterado en fecha 6 de febrero de 2007 advirtiéndole de que, si en el plazo de diez días no adopta las medidas pertinentes, se incoará el correspondiente expediente sancionador.

De las medidas y actuaciones que se adopten en lo sucesivo, en relación con este asunto, será conveniente informado".

A la vista de esta respuesta, se consideró que el Ayuntamiento actuaba correctamente en orden a la resolución del problema, por lo que se procedió al archivo del expediente, comunicándose al interesado y advirtiéndole que, si considerase que en un plazo razonable no se ha resuelto el problema, lo comunique para realizar nuevas gestiones.

CUARTO.- Con fecha 20 de marzo compareció en esta Institución el afectado manifestando que, a pesar del tiempo transcurrido, que supera ampliamente los diez días concedidos por el Ayuntamiento para adaptar la instalación a las normas que le vinculan, la situación continuaba exactamente igual, no apreciando una posición favorable a ello en la responsable municipal con quien había hablado del asunto.

Esta circunstancia fue comunicada al Ayuntamiento de Ejea con la misma fecha, recabando información de las actuaciones realizadas desde su anterior comunicado, a la vez que se recordaba la necesidad de aplicar correctamente la normativa reguladora de esta materia y dejar resuelto el problema.

QUINTO.- En respuesta, se ha recibido un escrito de dicha Entidad el día 27 de abril donde informa que han mantenido conversaciones con dos familiares de la propietaria del piso donde está instalado el aparato de aire acondicionado, que la representan en este asunto, quienes han manifestado que un cambio de ubicación de la máquina significaría la modificación de toda la instalación realizada, lo que supondría un grave quebranto, y han optado, como alternativa, por colocar delante de la misma un "cañizo" de material sintético de altura superior a la que alcanza dicha máquina, considerando que esta actuación será suficiente para evitar las molestias denunciadas. Concluye señalando *"Si esta medida no fuera efectiva, teniendo en cuenta las dimensiones del patio interior lo procedente sería la instalación de la máquina en el balcón, tal como establece el artículo 31 de las Ordenanzas Generales del PGOU"*.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Única.- Sobre la obligatoriedad de las normas urbanísticas.

Los Planes urbanísticos son obligatorios para los particulares y para la Administración, estando obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidos en ellos. A este deber de cumplimiento se le aplican los mismos principios y normas que sancionan el deber general de cumplir las normas jurídicas, cuya superior plasmación se encuentra en el artículo 9 de nuestra Constitución cuando dispone en su párrafo 1 *"Los ciudadanos y los poderes públicos están sujetos a la Constitución y al resto del ordenamiento jurídico"*. La Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón, establece en su artículo 67 la obligatoriedad en los siguientes términos:

"1. Los particulares, al igual que las Administraciones Públicas, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en los Planes, Normas y Ordenanzas urbanísticas.

2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los Planes, Normas y Ordenanzas urbanísticos, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren’.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros regula la instalación de los aparatos de climatización en el artículo 31 de sus Ordenanzas generales, señalando los lugares en que pueden colocarse (balcones de fachadas, patios de manzana, entrecubiertas o edificaciones accesorias específicas, siempre que no sean visibles en los tres últimos casos) y unos determinados requisitos de orden material y formal, siendo preceptiva la solicitud y concesión de licencia municipal de instalación, para lo cual deberá aportarse croquis de planta y alzado de la instalación.

Por otro lado, el artículo 27 de las mismas Ordenanzas se ocupa de los patios de luces que sirvan de ventilación e iluminación de piezas habitables pertenecientes a más de una vivienda o de zonas comunes, que *“deberán ser de forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro será de 1/3 de la altura desde el suelo del patio hasta la coronación del paramento más alto de dicho patio, con un mínimo de 3 mts. de diámetro. Las luces rectas para cada habitación vividera serán como mínimo de 3 mts. Su superficie mínima será de 12 m². En el caso de que no den a él ni cocinas ni dormitorios, cumplirán las anteriores especificaciones aunque se admitirá una superficie mínima de 9 m²”*. Según describe la queja (lo sitúa a 1,5 m. de la ventana opuesta), y refleja el plano catastral del inmueble, la colocación del aparato menoscaba estas dimensiones mínimas de habitabilidad.

No se ha acreditado la obtención de licencia para la instalación que nos ocupa, que fue requerida a la promotora hasta en tres ocasiones por el Ayuntamiento de Ejea de 16/08/07 y que, a tenor de lo dispuesto en el Plan, tiene carácter obligatorio.

La omisión de los requisitos materiales y formales que rige las instalaciones de esta naturaleza en la Villa de Ejea supone una reserva de dispensación prohibida por la Ley, estando la Administración obligada a actuar para asegurar su cumplimiento. Debe señalarse, además, que las normas imperativas deben hacerse cumplir por los poderes públicos independientemente de la conformidad o no de los afectados, como sucede, por ejemplo, con las normas de tráfico y circulación; supeditar el cumplimiento a la voluntad de los particulares supone que uno de ellos, en aras tal vez a mantener una buena relación de vecindad o evitar enfrentamientos, haya de conformarse con una situación que, además de no ser conforme a derecho, le perjudica. Cuando tal situación se dé, la Administración no debe intervenir como mediadora entre dos partes, sino ejerciendo las potestades imperativas de que está investida para hacer que se cumplan las normas establecidas.

III.- RESOLUCIÓN

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas, y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, he resuelto efectuar al Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros la siguiente **SUGERENCIA**:

Que adopte las medidas oportunas para que la instalación de aire

acondicionado objeto de la presente queja se ajuste a las normas municipales que le son de aplicación y se eviten los problemas y molestias denunciados.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen si acepta o no la Sugerencia formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE