

Expte.

DI-1447/2013-11

GERENCIA DE URBANISMO
Vía Hispanidad 20 (Centro administrativo
Seminario)
50009 ZARAGOZA

ASUNTO: Recomendación relativa a licencia para instalación de aparato de aire acondicionado

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 10 de julio de 2013 se presentó una queja que quedó registrada con el número de referencia arriba indicado, en la que el interesado exponía que *“compró un ático sito en la calle Melilla 25, 2º izda, de Zaragoza, y cuando compró el piso en el plano aparecía una bajo cubierta que ocupaba toda la parte superior de su piso, pero finalmente sólo construyó parte de la bajo cubierta, y al lado de ésta la constructora, instaló los aparatos de aire acondicionado del resto de la comunidad.*

Por ello la ciudadana dirigió, el 26 de noviembre, de 2012, un escrito al Ayuntamiento de Zaragoza en contra de la constructora manifestando su disconformidad con lo expuesto y exponiendo que como consecuencia de la instalación de dichos aparatos se están produciendo filtraciones en su terraza, y además el ruido de, los mismos no les deja dormir. Igualmente solicitaba le informaran sobre si se había existe licencia de modificación de la construcción referida.”

El Ayuntamiento le contestó con fecha 26 de marzo de 2013 (expediente 204404/2013 del Servicio de Disciplina, control de obras) requiriéndole para que solicitase la licencia para la colocación de aparato de aire en el plazo de dos meses y apercibiéndole de que si no la solicitaba sería multada. La ciudadana afirma que ella ni tiene aire ni quiere instalarlo, además el Ayuntamiento también envió la misma carta a todos los vecinos, algo que no entiende ya que no quiere ir en contra de sus vecinos al considerar que no son responsables de nada de lo ocurrido, si no en contra de la constructora que es la que ha incumplido las licencias urbanísticas.

SEGUNDO.- Recibida la queja, con fecha 17 de julio de 2013 se solicitó información a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de

Zaragoza sobre la cuestión planteada y en particular de cuál es la ubicación autorizada según la licencia de obras para instalar los aparatos de aire acondicionado.

TERCERO.- Con fecha 12 de septiembre de 2013, se recibió escrito del Vicealcalde de Zaragoza acompañado de un informe de la sección de información urbanística en el que se informa lo siguiente:

”Según el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza aprobado por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón de fecha 13 de junio de 2001, y su Texto Refundido de diciembre de 2007, aprobado definitivamente el 6 de junio de 2008, los aparatos de aire acondicionado quedan regulados en el artículo 2.5.7 de las normas urbanísticas.

La instalación de aparatos de aire acondicionado en las fachadas exteriores requerirá un estudio conjunto de ésta, con el fin de justificar su ubicación donde menos perjudique a su decoro. En estas condiciones les es de aplicación, además, el artículo 2.5.6 referido a los elementos superpuestos a las fachadas. En los proyectos de obra nueva de edificios de vivienda colectiva en los que no se contenga la instalación efectiva de aire acondicionado, deberán contenerse determinaciones relativas a la futura ubicación de equipos individuales tras la finalización del edificio, bien agrupándolos en un espacio común, bien previendo su localización en huecos reservados para ese fin.

Si los, aparatos se situasen en patios cerrados o interiores deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 2.3.10 respecto a las dimensiones mínimas, superficie de patios y demás determinaciones de dicho artículo.”

CUARTO.- A la vista de la respuesta recibida, sin que se especificara por parte del Ayuntamiento la ubicación autorizada en este supuesto concreto según la licencia de obras, con fecha 2 de octubre de 2013 se dirigió nuevamente escrito al Ayuntamiento solicitando ampliación de información indicando si en el edificio a que se hace referencia, se introdujo alguna modificación del proyecto y por tanto únicamente se construyó parte de la bajo cubierta, así como si los aparatos de aire acondicionado instalados, cumplen con la normativa municipal.

QUINTO.- Con fecha 8 de noviembre de 2013 se recibió escrito del Vicealcalde con la siguiente documentación:

“1. Dentro del expediente de solicitud de licencia de 1ª ocupación, núm. 313.788/2008:

1.1. Anexo al certificado conjunto fin de obra de los Directores de la obra del

edificio, en donde señalan las modificaciones introducidas por la promotora en el transcurso de la obra y deficiencias a corregir (documento n° 1). En dicho certificado se señala que se deja la terraza plana, creada en Planta Bajo Cubierta Planta Tercera, para instalaciones de aire acondicionado.

1.2. Planos fin de obra, documentos 2 y 3

1.3. Informe del Servicio de Inspección, documento n° 4, en donde no señala objeción alguna a la terraza señalada en el apartado 1.2.

1.4. Propuesta denegación licencia de 1ª ocupación (documento n° 5)

2. Dentro del expediente 771.655/2011, nueva solicitud de licencia de 1ª ocupación de edificio:

2.1. Informe del Servicio de Inspección, documento n° 6

2.2. Acuerdo de concesión de la licencia de 1ª ocupación edificio, documento n° 7

3. Dentro del expediente 694.192/2012:

3.1. Acuerdo estimación recurso extraordinario de revisión (documento n° 8), dejando sin efecto el anterior acuerdo reflejado en el apartado 2.2. En este último acuerdo se deniega la licencia de ocupación del edificio, por las dimensiones de algunos de los garajes, tal y como señala dicho acuerdo.”

SEXTO.- De la documentación aportada e informes remitidos y en relación con las plantas bajo cubierta hay que poner de manifiesto, que en el anexo al Certificado conjunto de fin de obra emitido por los Técnicos Directores de la obra, de fecha 18 de septiembre de 2007 y presentado en el Ayuntamiento, se hace constar las modificaciones introducidas en el transcurso de la obra, y en la Planta Bajo-Cubierta planta segunda se dice: *“Se modifica la cubierta de la Planta Bajo-Cubierta creando una terraza en la parte delantera, dejando parte para la Vivienda Derecha y el resto para instalaciones de aire acondicionado.*

En la planta Tercera planta Bajo Cubierta: La cubierta se modifica de la misma forma que la anterior, creando dos terrazas planas en la parte delantera, de las que una se deja para instalaciones de aire acondicionado y la otra para uso de la vivienda.

En la Planta Bajo-Cubierta: Se modifica la cubierta igual que las anteriores dejando la terraza plana creada para instalaciones de aire acondicionado.

En el Informe del Servicio de Inspección de 2 de febrero de 2009, se señalan una serie de deficiencias en relación con plazas de garaje, pero no se señala objeción alguna a la terraza señalada anteriormente.”

Resueltas las deficiencias referidas, con fecha 25 de noviembre de 2011, se concedió la licencia de primera ocupación que quedó sin efecto por estimación del recurso extraordinario de revisión interpuesto, y se deniega la

licencia por las dimensiones de algunos garajes. No se señala ninguna objeción en relación con la terraza para instalaciones de aire acondicionado.

SÉPTIMO.- De los datos recabados se deduce que el Ayuntamiento de Zaragoza en contestación al escrito presentado por la interesada el 29 de noviembre de 2012, en el que solicitaba aclaraciones referidas a la licencia de obras del edificio en el que vive y sus posibles modificaciones, y a su vez denunciaba filtraciones en su vivienda originadas por los aparatos de aire acondicionado instalados, recibió como respuesta una Resolución del Jefe del Servicio de Disciplina Urbanística, de fecha de Registro de salida 26 de marzo de 2013, nº 12912, expediente 204404/2013, por la que se le notificaba la Resolución del Coordinador General del Área de Urbanismo, Infraestructuras, Equipamientos y Vivienda y Gerente de Urbanismo en la que se acordaba, requerirle para que en el plazo de dos meses solicitara licencia para colocación de aparato de aire acondicionado, y se le advertía de que la infracción urbanística cometida será sancionada previa instrucción del correspondiente expediente sancionador, cuando la presentadora del escrito ni tiene aparato de aire acondicionado, ni quiere instalarlo.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Al presente expediente es aplicable la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común artículo 89, referido al contenido de las Resoluciones que en su apartado 2 establece que *“En los procedimientos tramitados a solicitud del interesado, la resolución será congruente con las peticiones formuladas por éste, sin que en ningún caso pueda agravar su situación inicial y sin perjuicio de la potestad de la Administración de incoar de oficio un nuevo procedimiento, si procede”*.

III.- RESOLUCIÓN

Por todo lo expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, he resuelto RECOMENDAR al Ayuntamiento de Zaragoza lo siguiente:

Que proceda a dar respuesta a la interesada de conformidad con lo solicitado en el escrito presentado el 28 de noviembre de 2012 y a revisar y en su caso a revocar, la Resolución de 26 de marzo de 2013 en la que se acuerda, requerirle para que en el plazo de dos meses solicitara licencia para colocación de aparato de aire acondicionado, y se le advierte de que la infracción urbanística cometida será sancionada previa instrucción del correspondiente expediente sancionador.

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

Zaragoza, a 26 de noviembre de 2013

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE