



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**202400006864**  
**23 JUL 2024**  
**REGISTRO DE SALIDA**

**Exp: Q24/529/03**

**Excma. Sra. Alcaldesa-Presidenta**  
**Ayuntamiento de Zaragoza**  
Envío electrónico, destino ud. / ofic.:  
L01502973 / O00015520

**ASUNTO:** Sugerencia relativa a la actividad del local en calle Predicadores, destinado a «comedor social».

## **I.-ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** El día 8 de abril de 2024 tuvo entrada en esta Institución una queja debida a la actividad del local sito en calle Predicadores de esta ciudad, destinado a «comedor social». En la misma su promotora relataba lo siguiente:

*«Mi queja es por la actividad del local de mi comunidad. Inicialmente era un local sin salida de humos, y el verano del 2023, sin haber informado a la comunidad de vecinos ni haber colocado el cartel de obras como aviso, se realizaron unas obras en el local, que lo convierten en comedor social, sacando el tubo de extracción por la escalera de los vecinos, para llevarlo a un patio colindante con otra propiedad. El tubo sube pegado a una pared y desemboca en el torreón dedicado a colocar los aires acondicionados. En su día la policía dio cuenta de ello, y nos dijo que la chimenea debía estar a mayor altura de lo que está. Pero no se ha actuado al respecto, el local no para su actividad en todo el día y no se si tiene licencia para hacer el volumen de comidas que está haciendo. Los olores son insoportables tanto en el patio de entrada, como en los pisos 4º y 5º, donde tenemos terrazas que vemos la chimenea, y apenas podemos abrir y usar porque el humo entra en nuestras casas. Es una pena que no podamos disfrutar de nuestras terrazas y casi no podamos ni ventilar.»*



**SEGUNDO.-** A la vista de la queja presentada, se acordó admitirla a supervisión efectuando la oportuna asignación del expediente para su instrucción. Con tal objeto, se envió con fecha 13 de junio de 2024 un escrito al Ayuntamiento de Zaragoza recabando información acerca del expediente de licencia urbanística iniciado al efecto, y en caso de haberse concedido dicha licencia, conocer los términos de la misma. Igualmente se solicitó información sobre si en el local de referencia se ejerce algún tipo de actividad, y en concreto, si dispone de autorización para la actividad de comedor social.

**TERCERO.-** La respuesta del Ayuntamiento de Zaragoza se recibió en sendos informes de fecha 6 de junio y 1 de julio de 2024, y en ellos hace constar, textualmente, lo siguiente:

- Informe de fecha 6 de junio de 2024 del Servicio Administrativo de Urbanismo.

*«En la C/ Predicadores (...), no se encuentra autorizada ninguna actividad. En la actualidad la empresa (...) ha solicitado licencia para un comedor social (exp.73.729/23) con cocina, estando el expediente en trámite.»*

- Informe de fecha 1 de julio de 2024 del Servicio Administrativo de Urbanismo.

*«El Expediente n.º 73.729/23 se encuentra en trámite y su retraso se debe a una confusión originada por el solicitante.*

*Inicialmente solicitó una licencia urbanística y de actividad clasificada sometida a la Ley 11/05 de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Aragón, cuando realmente debería haber solicitado una licencia urbanística y de actividad.*

*No obstante lo anterior, en el expediente falta documentación que el interesado debe aportar antes de ser examinada por el técnico municipal.»*

## **II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**PRIMERA-** El escrito de queja que nos ocupa fue promovido por una vecina de un edificio sito en calle Predicadores de Zaragoza, como consecuencia de



las molestias ocasionadas por los humos y olores procedentes del tubo de extracción del local sito en los bajos del inmueble donde reside; tubo instalado, según se nos dice, tras la realización de unas obras en el local para su cambio de uso a comedor social.

Una primera objeción que expresa la señora proponente de la queja tiene que ver con la realización de unas obras en el local de la calle Predicadores 69, con un cambio de uso del mismo a comedor social. En la queja se declara que en el verano del 2023 se realizaron unas obras en el local de referencia, sin haber informado a la comunidad de vecinos ni haber colocado el cartel de obras como aviso. En este sentido, como se recoge en los informes recibidos del Ayuntamiento de Zaragoza, se indica que en el local de referencia, en la actualidad, se está tramitando una licencia urbanística y de actividad para comedor social con cocina, a instancias de una entidad, expediente n.º 73.729/23, pendiente de aportación de documentación por parte del interesado.

Un segundo aspecto que preocupa especialmente a la promotora de la queja tiene que ver con la instalación de un tubo de extracción de humos procedentes del comedor social, que ha sido sacado por la escalera de los vecinos para llevarlo a un patio colindante con otra propiedad. El tubo, según lo expuesto en la queja, desemboca en el torreón dedicado a colocar los aires acondicionados, sin haber informado a la comunidad de vecinos. Esta instalación provoca problemas de humos y olores en la comunidad vecinal.

Por su parte, y en respuesta a nuestra petición de información, la Corporación nos ha remitido dos informes de los servicios técnicos municipales, en los que se da cuenta de la tramitación de un expediente en relación con la instalación objeto de la queja.

**SEGUNDA.-** Lo primero que quiere destacarse es que en el local objeto de la queja, se viene desarrollando una actividad cuya finalidad es atender a las necesidades de un colectivo vulnerable.

Sin que pueda perderse de vista esta importante premisa, desde esta Institución han de recordarse las previsiones normativas que rigen



determinadas obras y actividades, cuya observancia supone, entre otras cosas, respetar los derechos de terceras personas afectadas.

Sentado lo anterior, y a la vista de los concisos informes municipales, cabe deducir que, al tiempo de su emisión, la actividad en cuestión carecía de los títulos habilitantes necesarios desde la perspectiva urbanística y de otras legislaciones sectoriales.

Baste en este punto recordar que, en el informe de 6 de junio de 2024, se dice que *«no se encuentra autorizada ninguna actividad»* y se añade, además, que se había solicitado una licencia para *«comedor social con cocina»*.

Por su parte, en el informe de 2 de julio de 2024, se expresa que se ha producido una falta de aportación de documentación preceptiva y que se había solicitado un tipo de licencia inadecuado.

Siendo esto así, se debe interesar de la Corporación que se lleven a efecto las distintas potestades previstas en el Ordenamiento jurídico en relación con actividades que carezcan de títulos habilitantes; máxime si, como es el caso, generan los perjuicios que se exponen en la queja.

En este punto, deberá tenerse en cuenta la normativa propiamente urbanística y, en concreto, el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón (en adelante, Decreto Legislativo 1/2014), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que en su art. 226.2.c) establece que, las obras para las que se requiere licencia urbanística, incluyendo entre otras las *«obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio»*.

Dentro de la legislación urbanística, también debería comprobarse la propia legalidad de la instalación del tubo de extracción de humos, a la vista de la diferente normativa aplicable; máxime, cuando, según se ha expresado por la



ciudadana, genera perjuicios a los vecinos del inmueble que, de acuerdo con la queja, sufren «olores» que se califican como «insoportables» y humos que impedirían abrir las terrazas de algunos pisos.

En consecuencia, el Ayuntamiento de Zaragoza tendrá que ejercitar, si procede, las concretas competencias que el Decreto Legislativo 1/2014 asigna a los Ayuntamientos para velar por la legalidad de la actividad urbanística (arts. 268 y siguientes). En este punto, será muy trascendente determinar si estamos en presencia, o no, de obras o instalaciones susceptibles de legalización.

En cuanto al control de la actividad en sentido estricto, la Corporación, en función de los datos que obran en su poder o del resultado de una eventual inspección, deberá dilucidar qué tipo de licencia debería exigirse y, en concreto, habrá de determinar si procede aplicar la normativa referente a las actividades clasificadas recogida en el Título IV, arts. 71 y sig. de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón. Nótese que, de acuerdo con su art. 71.2, son actividades clasificadas las que merezcan la consideración de molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente y peligrosas. Y en su apartado 3 se precisa que quedan excluidas del sometimiento a la licencia ambiental de actividades clasificadas, las enumeradas en el Anexo V, sin perjuicio de la exigencia, en caso de exclusión, de la necesidad de otros títulos habilitantes previstos en la legislación local.

Finalmente, ha de sugerirse al Ayuntamiento de Zaragoza que, en ejercicio de sus competencias, procure agilizar la tramitación de la licencia relativa al expediente 73.729/23 a fin de que, mediante la imposición de las medidas correctoras necesarias y la adecuación de instalaciones a las vigentes Ordenanzas, la actividad que se desarrolla en el local pudiera continuar sin las molestias denunciadas, sin perjuicio de las medidas cautelares que pudieran adoptarse.



### 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 SUGERIR al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza lo siguiente:

1.- Que se ejerciten las potestades previstas en la normativa urbanística y sectorial en relación con las actuaciones carentes de título habilitante, especialmente en lo que se refiere a las molestias derivadas de la chimenea del inmueble al que se refiere la queja.

2.- Que se procure agilizar la tramitación de la licencia o licencias exigibles, a fin de que, mediante la imposición de las medidas correctoras necesarias y la adecuación de instalaciones a las vigentes Ordenanzas, en el desarrollo de la actividad se eviten las molestias denunciadas en la queja, sin perjuicio de adoptar las medidas cautelares que fueran precisas.

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

**En Zaragoza, a 23 de julio de 2024**



**Concepción Gimeno Gracia**  
**Justicia de Aragón**