



Excmo. Ayuntamiento de Aranda de Duero
Ilma. Sra. Alcaldesa-Presidenta
Plaza Mayor, 1
09400 - ARANDA DE DUERO
(Burgos)

Asunto: Molestias causadas por una pista de pádel

Ilma. Sra.:

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 **1910/2021**, 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 problemas que genera la práctica del pádel en una pista construida en una zona residencial.

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 el objeto de la presente queja. 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 la disconformidad manifestada por el reclamante con la presencia de una pista de pádel en las inmediaciones de la Calle XXX, de ese municipio, tal como lo puso de manifiesto uno de los vecinos afectados, Dña. XXX, mediante escrito de 17 de marzo de 2021 remitido a ese Ayuntamiento (Reg. entrada XXX/22-03-21), en el que solicitaba su intervención para minimizar las molestias que genera la práctica deportiva en dicha instalación deportiva situada a escasos siete metros de la terraza de su vivienda, situada en el Bajo XXX, del inmueble ubicado en el portal XXX, de dicha calle. Así, se denuncia que esa proximidad le causa una grave inseguridad en su domicilio, ya que se han introducido en su vivienda para recoger las pelotas sin su permiso, y se teme que cualquier día puede encontrarse un cristal roto, o, incluso, un accidente por un pelotazo, sin que la Comunidad de Propietarios haya querido construir una pared de metacrilato que lo separe de su vivienda.



Asimismo, el autor de la queja aporta la comunicación de 31 de marzo de 2021 que le remitió la Sección de Ayudas a la Vivienda y Rehabilitación del Servicio Territorial de Fomento de Burgos a la Sra. XXX al haber sido calificada definitivamente el 25 de mayo de 2018 dicha vivienda como protegida de promoción privada. En dicha respuesta, se afirma que en el proyecto de ejecución de la parcela figuran dentro de las zonas comunes *“amplias zonas ajardinadas y también una pista de pádel de 200,00 m² con una separación de 7,79 m, de distancia del punto más cercano a la fachada (el subrayado es nuestro)”. Al respecto, el reclamante nos comunica que, tras la medición efectuada por su parte, se ha acreditado que dicha pista se encuentra a 7,25 metros de la vivienda de la vecina afectada, siendo por tanto inferior en 50 centímetros al proyecto presentado tanto ante el Ayuntamiento, como ante el Servicio Territorial de Fomento de Burgos.*

En su primera respuesta, el Ayuntamiento de Aranda de Duero nos comunicó únicamente que la cuestión planteada por la Sra. XXX no correspondía a la Concejalía de Medio Ambiente, sino a la de Licencia y Obras, ya que, en ningún momento, se denunciaba el impacto acústico que generaba la actividad que se desarrolla en dicha instalación deportiva, sino su proximidad a su vivienda.

En consecuencia, se acordó por esta Procuraduría solicitar de nuevo información a dicha Corporación para conocer la postura de la Concejalía de Licencia y Obras ante la petición formulada por la referida vecina. En su nueva respuesta elaborada mediante Resolución de Alcaldía, se pone de manifiesto que el problema expuesto por la Sra. XXX se ha considerado como *“sugerencia para el ejercicio de la potestad normativa a la administración local”,* ya que, en el momento en que se formuló su solicitud, se encontraba en trámite la revisión del Plan General de Ordenación de Aranda de Duero. Es por ello que la Administración municipal estima que, *“en cualquier caso y dejando al margen los referidos accesos in consentidos a la propiedad de la ciudadana, (que bien pudieran ser objeto de actuaciones policiales e incluso de la justicia penal), el resto de molestias referidas parecen, a meros efectos urbanísticos y dejando al margen la normativa ambiental, más bien propias del incumplimiento de las normas de buena vecindad prescritas para los edificios en régimen de propiedad horizontal en el artículo 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (el subrayado es nuestro), en referencia a las actividades dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas”.*

Por último, dicho Ayuntamiento afirma que no nos encontramos ante un problema de ruidos, por lo que *“no parece procedente, ni adecuada la realización de una medición acústica para atender a una sugerencia que en nada refiere molestias por ruido, sino intranquilidad, inseguridad e incomodidad derivada del impacto de pelotas de pádel en el patio de la ciudadana (el subrayado es nuestro)”.*



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 indicar que esta Procuraduría va a estudiar únicamente la actuación del Ayuntamiento de Aranda de Duero en relación con el cumplimiento de la normativa vigente, sin entrar en ningún momento en cuestiones de propiedad horizontal o eventuales disputas vecinales de carácter personal, las cuales, de existir, en su caso, deberán ser sustanciadas ante los órganos jurisdiccionales competentes.

Para iniciar nuestro análisis, debemos partir del hecho de que no se ha aprobado definitivamente por esa Corporación la revisión del PGOU de Aranda de Duero, por lo que la posible consideración del escrito formulado por la Sra. XXX como sugerencia, no ha podido ser recogida en la modificación del planeamiento iniciada en el año 2020. Sin embargo, a juicio de esta Institución, la paralización de este procedimiento no puede suponer que la Administración municipal incurra en una pasividad administrativa, dadas las molestias sufridas por la vecina denunciante como consecuencia de la presencia de la pista de pádel al lado de su vivienda, ya que se encuentra obligada a llevar a cabo las inspecciones pertinentes para garantizar el cumplimiento de la normativa urbanística y ambiental vigente.

Así, **en relación con la normativa urbanística**, debemos tener en cuenta que, tal como ha reconocido el Servicio Territorial de Fomento de Burgos, nos encontramos ante un conjunto de viviendas protegidas de promoción privada a las que se les concedió la preceptiva licencia urbanística, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 19 de diciembre de 2017 según nos ha indicado el reclamante. Esto supone que debe garantizarse el cumplimiento del contenido del proyecto de ejecución aprobado en su día, y, más concretamente, la distancia de 7,79 metros entre la pista de pádel y la fachada más cercana, al ser ésta la cuestión objeto de queja.

Tal como afirma en su comunicación de marzo de 2021 la Sección de Ayudas a la Vivienda y Rehabilitación del Servicio Territorial de Fomento de Burgos, *“según el artículo 21 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, las zonas comunitarias de la promoción (tanto las ajardinadas como la pista de pádel), se consideran como elemento común de las viviendas”*, por lo que, conforme a lo dispuesto en la normativa de viviendas protegidas, no es competencia de la Administración autonómica ni inspeccionar, ni regular el uso adecuado de esas instalaciones comunes, atribuyéndose la responsabilidad del mantenimiento de dichas instalaciones a la Comunidad de Propietarios, según se establece en el citado precepto: *“El propietario o propietarios de los inmuebles y, en su caso, la comunidad o comunidades de propietarios a que correspondan tales espacios conforme al proyecto aprobado, deberán conservarlos, sufragando los gastos correspondientes, y dedicarlos, según se prevea en dicho proyecto,*



a jardines, parques infantiles o a lugares de aparcamiento, o a cualquier otro uso común autorizado pudiendo prorratear los gastos de conservación entre los usuarios de las viviendas a que esté adscrita su propiedad”.

Sin embargo, esta Procuraduría considera que el Ayuntamiento de Aranda de Duero tiene competencias para intentar resolver este problema, ejercitando las potestades de inspección urbanística en los términos previstos en el artículo 112.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: *“Son competencias de inspección urbanística la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de restauración de la legalidad urbanística, así como de incoación de expedientes sancionadores por infracción urbanística”.* Por lo tanto, corresponde a los servicios técnicos municipales examinar si la obra ejecutada en las zonas comunitarias de esa vivienda se ajusta al proyecto que obtuvo la licencia urbanística, fundamentalmente en lo referido a la distancia de la pista de pádel respecto a la fachada más cercana, debiéndose tramitar, en caso contrario, un expediente sancionador y de restauración de la legalidad urbanística contra la Comunidad de Propietarios, tal como dispone el art. 114.1 de la Ley autonómica de Urbanismo: *“Cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia o en su caso una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento dispondrá la incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad...”.*

Desde el punto de vista de la normativa ambiental, debemos partir del hecho de que cualquier instalación deportiva –como la pista de pádel- está incluida dentro del ámbito de aplicación de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, tal como se deduce de lo dispuesto en el artículo 2.1 de esa norma: *“Están sujetos a las prescripciones de esta ley todos los emisores acústicos, ya sean de titularidad pública o privada (el subrayado es nuestro), así como las edificaciones de cualquier tipo, en lo referente a las condiciones acústicas que deben cumplir”.* Además, en relación con la construcción de inmuebles, el artículo 29.1 de la citada Ley autonómica prevé, de manera específica, que *“junto a la documentación que deba presentarse a los efectos de obtener la licencia de primera ocupación de las edificaciones que precisen dicha licencia, el promotor deberá presentar un informe de ensayo, realizado por una de las entidades de evaluación a las que se refiere el artículo 18, que justifique los siguientes extremos:*

(...)

b) Que las instalaciones comunes del edificio no producen en las viviendas niveles sonoros «in situ» superiores a los valores límite establecidos (el subrayado es nuestro)”.



En el mismo sentido, el punto séptimo de ese precepto establece que *“las comprobaciones de niveles sonoros de instalaciones comunes del edificio se llevarán a cabo para todos los casos existentes en el edificio”*.

Por lo tanto, de acuerdo con lo expuesto en dichos preceptos, esta Procuraduría considera que debe llevarse a cabo un control acústico de las actividades que se desarrollan en dicha pista de pádel conforme a lo previsto en el artículo 4.2 b) de la Ley 5/2009: *“Corresponden a los municipios 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 el caso de que fuese necesario y dada la población existente en dicha localidad (33.172 habitantes, datos INE 2022), correspondería a dicha Corporación encargarse o llevar a cabo una medición de ruidos, al ser éste un servicio de prestación obligatorio para los municipios de más de 20.000 habitantes de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.1 de la norma.

De esta forma, si se constatare la vulneración de los límites de los niveles sonoros fijados en la Ley autonómica del ruido, el órgano competente del Ayuntamiento de Aranda de Duero debería requerir a la Comunidad de Propietarios la adopción de las medidas pertinentes para minimizar el impacto que dicha práctica deportiva puede suponer en la vivienda de la vecina denunciante, máxime cuando está ubicada en un Bajo y a escasos metros de la pista de pádel. En este punto, debemos recordar la Sentencia de 1 de diciembre de 2017 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Burgos del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, dictada en un procedimiento especial de protección de los derechos fundamentales de las personas, en el que se exigía la intervención municipal ante unos ruidos producidos en unas canchas deportivas: *“No es óbice el uso del suelo que preveía el planeamiento urbanístico para que no se pueda quitar esta instalación, puesto que por encima del planeamiento urbanístico se encuentra la protección de los derechos fundamentales de las personas* (el subrayado es nuestro). *Por otra parte, la sentencia no dice que se deba cambiar el uso de este suelo, sino que lo que se debe es quitar esta concreta instalación deportiva, pues esta instalación, se use o no se use de forma correcta para el uso deportivo para la que se construyó, va a transmitir unos ruidos tanto en el exterior como en el interior de las viviendas superiores a los establecidos legalmente”*.

Además, el Fundamento Jurídico de dicha resolución judicial hace referencia a la doctrina jurisprudencial aplicable a estos supuestos: *“El Tribunal Supremo ya ponía de manifiesto la posibilidad de la vulneración de los derechos fundamentales recogidos en los artículos 15 y 18 de la Constitución en los supuestos de emisión de ruidos, aun cuando no pongan en peligro la salud de las personas. Así en sentencia de fecha 7 de*



diciembre de 2011, dictada en el recurso de casación 377/2008, ponente: Excmo. Sr. D. Jorge Rodríguez-Zapata Pérez, recogía la siguiente doctrina:

"La jurisprudencia consolidada del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (en adelante TEDH) ha puesto de manifiesto, desde el caso López Ostra contra España de 9 de diciembre de 1994, que, en determinados casos de especial gravedad, ciertos daños ambientales, aun cuando no pongan en peligro la salud de las personas, pueden privarlas del disfrute de su domicilio y, en consecuencia, atentar contra su derecho al respeto de su vida privada y familiar en los términos del art. 8.1 del Convenio Europeo para la protección de los derechos fundamentales. En la sentencia de 16 de noviembre de 2004 (caso Moreno Gómez contra Reino de España, § 53) recuerda el TEDH que "atentar contra el derecho al respeto del domicilio no supone sólo una vulneración material o corporal, como la entrada en el domicilio de una persona no autorizada, sino también una vulneración inmaterial o incorporeal, como los ruidos, las emisiones, los olores y otras injerencias. Si la vulneración es grave, puede privar a una persona de su derecho al respeto del domicilio puesto que le impide disfrutar del mismo". En el mismo sentido, aunque sin vulneración del artículo 8.1, se pronuncia el TEDH en el caso Kyrtatos contra Grecia 22 de mayo de 2003 (§ 52) y Hatton contra Reino Unido de 8 de julio 2003 § 116 ss.). Sigue esa doctrina el Pleno del Tribunal Constitucional en la reciente Sentencia 150/2011, de 29 de septiembre, en la que recuerda sus SSTC 119/2001, FJ 6, y 16/2004, de 23 de febrero, FJ 4, que reconocieron que el derecho a la integridad física y moral (artículo 15 CE) y el derecho fundamental a la intimidad personal y familiar, en el ámbito domiciliario (artículo 18 CE) pueden ser lesionados por una exposición continuada a unos niveles intensos de ruido que ponga en grave peligro la salud de las personas".

Con mayor precisión estudia este Tribunal Supremo la posible vulneración de estos derechos fundamentales que se recogen en los artículos 15 y 18 de la Constitución en su sentencia de fecha 22 de julio de 2014, dictada en recurso de casación 2690/2013, ponente: Excmo. Sr. D. José Díaz Delgado:

"TERCERO.- Recuerda la sentencia recurrida la reiterada doctrina del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo en torno a la contaminación acústica que señala, siguiendo a su vez la doctrina del T.E.D.H., que cuando los niveles de saturación acústica que deba soportar una persona, a consecuencia de una acción u omisión de los poderes públicos, rebasen el umbral a partir del cual se ponga en peligro grave e inmediato la salud, puede quedar afectado el derecho garantizado en el art. 15 C.E. no sólo a la integridad física, sino también a la integridad moral, y destaca, además, que en el ámbito domiciliario una exposición prolongada a unos determinados niveles de ruido, que puedan objetivamente calificarse como evitables e insoportables, ha de merecer la protección dispensada al derecho fundamental a la intimidad personal y familiar, en la medida en que impidan o dificulten gravemente el libre desarrollo de la personalidad,



siempre y cuando la lesión o menoscabo provenga de actos u omisiones de entes públicos a los que sea imputable la lesión producida (STC Pleno nº 119/2001, de 24 de mayo , y STS 3ª, Sección 7ª, de 13 de octubre de 2008 -recurso de casación número 1553/2006 , entre otras)”

En conclusión, con la presente Resolución, esta Institución pretende que el Ayuntamiento de Aranda de Duero no incurra en una pasividad administrativa, sino que adopte las medidas pertinentes para intentar compatibilizar la instalación deportiva objeto de la presente queja con el derecho al descanso y disfrute de su domicilio de aquellas personas que residen en las viviendas más inmediatas.

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 potestades urbanísticas conferidas por el artículo 112 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se ordene por el órgano competente del Ayuntamiento de Aranda de Duero que se inspeccione por los servicios técnicos municipales si la pista de pádel, sita en las zonas comunes de las viviendas protegidas de promoción privada de la C/ XXX, cumple la distancia establecida respecto a la fachada más inmediata, conforme al proyecto aprobado por la licencia de obras otorgada en su día, acordando, en caso contrario, la incoación de los pertinentes expedientes sancionador y de restauración de la legalidad urbanística contra la Comunidad de Propietarios, conforme a lo previsto en el artículo 114.1 de la citada norma autonómica.

2. Que, con el fin de comprobar el cumplimiento de la previsión establecida en el artículo 29.1 b) de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, se realicen las comprobaciones acústicas del impacto que la práctica deportiva de dicha pista de pádel produce en la vivienda de Dña. XXX, sita en el Bajo XXX, del portal XXX, de la Calle XXX, tal como se prevé en el artículo 29.7 de dicha norma, pudiéndose realizar una medición de ruido si fuese necesario para comprobar si se superan los límites de los niveles sonoros fijados en el Anexo I de la Ley 5/2009.

3. Que, en el supuesto de que se comprobase que dicha práctica deportiva incumple dichos niveles acústicos, se requiera por el órgano competente de dicha Corporación a la Comunidad de Propietarios la adopción de las medidas pertinentes para garantizar la erradicación de las molestias sufridas por la Sra. XXX en el interior de su vivienda.

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**



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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