

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE VALTORRES**

50219 VALTORRES (ZARAGOZA)

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 8 de Noviembre de 2002 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En dicho escrito se solicitaba a esta Institución que “... *inspeccione si es correcto el cerramiento de una finca y el Almacén que se está construyendo en la localidad de Valtorres (Zaragoza) al lado derecho de la carretera local yendo de Ateca a Munébrega en el término municipal de Valtorres y a la orilla del camino en dirección Carenas seguido de un chalet que hay en el mismo camino haciendo esquina con la carretera Ateca-Munébrega, que tiene una franja de cemento todo lo que es el camino hasta la obra citada dirección Carenas, por tener información de que carece de la licencia municipal correspondiente y no cumple las Normas Subsidiarias que establece la Ley (el terreno donde se está construyendo no es casco urbano).*”

TERCERO.- La queja se admitió a trámite de mediación en fecha 21-11-2002, y asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguientes actuaciones de instrucción :

1.- Con fecha 21-11-2002 (R.S. nº 9829, de 22-11-2002) se solicitó a la Alcaldía-Presidencia del AYUNTAMIENTO de VALTORRES informe acerca del asunto, y en particular :

1.- Informe acerca de si las obras y edificaciones a las que se alude en el escrito de queja tienen o no licencia de obras, y con arreglo a qué Proyecto Técnico, y, en caso de no tener concedida licencia urbanística, qué medidas se han adoptado al respecto por ese Ayuntamiento en ejercicio de las competencias que le están atribuidas en materia de disciplina urbanística.

2.- Informe de los servicios técnicos municipales acerca de si las obras a que se alude en escrito de queja se ajustan o no a las normas urbanísticas de aplicación.

2.- Transcurrido un mes sin recibir respuesta a dicha petición de información, se reiteró la misma mediante escrito de fecha 23-12-2002 (R.S. nº 41, de 7-01-2003), recibándose respuesta el pasado día 13-01-2003, en la que el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Valtorres nos informa :

“1º Con fecha 26 de Diciembre de 2001, se presenta informe del técnico municipal informando que parte del muro del cerramiento de la parcela se encuentran incumplimiento la normativa vigente en el municipio. (doc. 1)

2º Con fecha 3 de junio de 2002, se le notifica resolución de la Alcaldía incoando expediente para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. (doc. 2)

3º Por último, con fecha 14 de noviembre por el técnico municipal se realizó una acta de replanteo del camino por invasión del mismo, llegando al acuerdo de demoler la parte marcada en el muro para mantener los 3'40 mts mínimos del camino (doc. 3)

Por lo que informo de las cuestiones planteadas en su escrito de lo siguiente :

Las obras y edificaciones a que se refiere en su escrito de queja, en la actualidad no disponen todavía de licencia de obra, por lo que como se ha manifestado anteriormente se ha incoado expediente para que restablezca la legalidad urbanística.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Ante la confirmación, por parte de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Valtorres, de que la edificación y obras de cerramiento a las que se aludía en queja carecen todavía de la preceptiva licencia de obra, a pesar de haberse requerido a sus promotores con fecha 3-06-2002, para que solicitasen la oportuna licencia, y como quiera que la única actuación de la que se nos da traslado es de un acuerdo limitado a la demolición del muro de cerramiento y para demolición de pavimento en acceso rodado a la finca, consideramos procedente recordar a dicha Administración lo establecido en

nuestra vigente Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, en materia de protección de la legalidad.

Establece el artículo 196 de la citada Ley que: *“Cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes :*

a) Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva en la parte pertinente a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatibles con la ordenación.

b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o su modificación, con apercibimiento de que si así no lo hiciera, ordenará a costa del interesado la realización de los proyectos técnicos necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada. En caso de no proceder la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado.”

SEGUNDA.- Para el supuesto de que las obras estuvieran terminadas, establece el artículo 197 de la misma Ley Urbanística de Aragón:

“1. Si se hubiese concluido una obra sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en las letras a) o b) del artículo anterior, según proceda.

2. Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el párrafo anterior en cualquier momento, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.

3. El mero transcurso del plazo a que se refiere el párrafo primero de este artículo no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en

consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la transgresión del ordenamiento urbanístico, obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido.

4. En los supuestos en que el planeamiento vigente al tiempo de la incoación del expediente de legalización difiera del planeamiento vigente en el momento de la ejecución de las obras, se aplicará el más favorable a las obras realizadas.”

TERCERA.- A la vista de la información remitida por la Alcaldía, hemos de concluir que dicha Autoridad local, sólo parcialmente ha dado cumplimiento a las competencias que en materia de disciplina urbanística le están atribuidas. Su resolución de 28-05-2001 fue tardía (cinco meses después de que los servicios técnicos municipales ya pusieran de manifiesto la existencia de una actuación no ajustada a las Normas Subsidiarias de ámbito provincial); no acordaba, como hubiera sido procedente de inmediato, la paralización de las obras; se limitó a incoar expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística, aplazando la incoación de expediente sancionador al resultado del requerimiento para que se solicitase licencia; y planteaba como mera posibilidad lo que es imperativo conforme a la legalidad urbanística (el acuerdo de demolición de lo ilegalmente construido y la incoación de expediente sancionador).

Pero es que, además, notificada dicha resolución a los promotores de la edificación con fecha 3-06-2001 (según se nos informa por la Alcaldía), y transcurridos los dos meses dados para solicitar licencia, en la fecha de este último informe a esta Institución (9-01-2003), se nos indica que las obras siguen sin licencia, y no se nos aporta justificación alguna de haber procedido conforme a lo previsto en la propia resolución de Alcaldía, y menos conforme a lo establecido en la Ley Urbanística de Aragón.

CUARTA.- Procede recordar que la citada Ley Urbanística, en su artículo 203, tipifica como infracción leve (sancionable con multa de 25.000 a 500.000 pesetas), *“la realización de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones, cuando tales actos sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico o cuando tengan escasa entidad” (apartado b)*; en su artículo 204, tipifica como infracción grave (sancionable con multa de 500.001 a 5 millones de pesetas), *“la realización sin licencia de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo de suficiente entidad, en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, salvo cuando esté tipificada como infracción muy grave” (apartado b)*; y en el artículo 205, apartado c), tipifica como infracción muy grave : *“la realización de actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, cuando*

afecten a superficies destinadas a dominio público, sistemas generales, equipamientos, zonas verdes, espacios libres y suelo no urbanizable especial”.

Determina el artículo 206 quiénes deben ser considerados responsables de las infracciones; en el artículo 209 se establecen los plazos de prescripción de las infracciones (1 año para las leves, 4 años para las graves y 10 años para las muy graves); y atribuye a los Alcaldes la competencia para sancionar las infracciones leves, y al Pleno del Ayuntamiento la competencia para la sanción de las infracciones graves y muy graves (artículo 210).

El artículo 208 establece que las sanciones personales son independientes de la obligación de imponer la obligación de restauración del orden urbanístico alterado.

III.- RESOLUCION

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito formularle la siguiente

SUGERENCIA

Que por ese Ayuntamiento y Alcaldía, para dar cumplimiento a lo establecido por artículos 196 y 197, así como en los artículos 203 y siguientes, de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, y a la resolución de Alcaldía de 28-05-2002, se proceda:

a) A recabar informe pormenorizado de sus servicios técnicos municipales sobre si la edificación y obras de cerramiento a que se alude en queja son o no legalizables, o en qué parte lo sean.

b) A encargar, a costa de sus promotores, la redacción del Proyecto Técnico de las obras realizadas, en lo que sean legalizables, en su caso, para tramitación de la preceptiva licencia.

c) A acordar la demolición de la parte de tales obras que no sea legalizable, para restauración del orden urbanístico alterado.

d) A incoar, instruir y resolver expediente sancionador por la infracción urbanística (por carecer de licencia) en la hayan incurrido los promotores de dichas obras.

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

21 de Enero de 2003

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE