

Expte. DII-808/2003-10

990.808/03 a.l.

**ILMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
Pl. del Pilar, 18**

50003 ZARAGOZA

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 23-07-2003 tuvo entrada en nuestra Institución escrito de queja.

SEGUNDO.- En dicho escrito se exponía :

“Desde hace un tiempo venimos manteniendo ante el Ayuntº de ZARAGOZA la pretensión de que se comprobase que la licencia concedida por el mismo a la Comunidad de Propietarios de C/ Julian Sanz Ibañez nº 11, no era correcta, por incumplirse las dimensiones que establecen las Normas del PGOU (Expte. de licencia 896.790/01).

Solicitamos que se efectuara la comprobación de las dimensiones del patio de luces, y se nos cobró una tasa, no efectuándose dicha comprobación, por lo que solicitamos la devolución de la tasa pagada, sin que hasta la fecha se haya dado respuesta a nuestra petición, presentada en febrero de 2003 (R.E. nº 015544/2003).

Por otra parte, presentamos ante Urbanismo la petición de que se efectuara la revisión de la licencia concedida, aportando informe pericial que acreditaba nuestra posición en relación con el incumplimiento de las dimensiones del patio, y dejando constancia de que, en su momento, en Acta de la Comunidad, cuya copia obra en Expediente municipal, dejamos patente nuestra disconformidad, como propietarios afectados, con la instalación de dicho ascensor, por incumplirse las normas del PGOU.

Ante la falta de resolución municipal sobre nuestras peticiones acudimos a esa Institución para que medie en la resolución del asunto, dando cumplimiento a lo que se establece en el PGOU.

Las obras han empezado ya y si no se paran será después más difícil restaurar la situación a su estado anterior.”

TERCERO.- Admitida la queja a trámite de mediación, y asignada su instrucción al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguientes actuaciones :

1.- Mediante escrito de fecha 12-08-2003 (R.S. nº 6188, de 13-08-2003) se solicitó al Ayuntamiento de Zaragoza informe sobre el asunto planteado en la queja, y en particular :

1.- Informe de esa Administración Municipal, acerca de lo actuado en Expte. de licencia de obras 896.790/01, con remisión a esta Institución de copia íntegra compulsada del mismo, y de Informe específico del Servicio de Intervención Urbanística, sobre el ajuste o no a las Normas de aplicación (del PGOU) de la licencia otorgada en dicho Expte. habida cuenta de la oposición manifestada por propietarios afectados por la actuación proyectada en patio de luces, oposición que constaba en copia del Acta aportada al Expte. por la Comunidad de Propietarios, al solicitar dicha licencia.

2.- Informe de esa Administración Municipal, acerca de lo actuado en relación con la solicitud de devolución de la tasa pagada para visita de comprobación de las dimensiones del patio en que se proyectaba ubicar el ascensor, y que finalmente no se realizó, según se afirma. Petición de devolución que se presentó a ese Ayuntamiento en fecha 14-02-2003 (R.E. nº 015544/2003).

3.- Informe del Servicio de Inspección, sobre si las dimensiones reales del patio de luces en que se proyectó la instalación del ascensor, se corresponden o no con las reflejadas en planos de Proyecto presentado junto a la solicitud de licencia.

4.- Informe de esa Administración municipal sobre lo actuado en relación con la solicitud de revisión de la licencia otorgada (R.E. nº 015541/2003, Expte. 0155419/2003), y sobre lo actuado en relación con la denuncia de inicio de las obras y paralización de las mismas (R.E. nº 061356/2003, Expte. 0613569/2003), a la vista del Informe pericial aportado.

2.- Con fecha 19-09-2003 (R.S. nº 7215, de 22-09-2003) se dirigió escrito al Ayuntamiento de Zaragoza, recordatorio de la precedente solicitud de información.

3.- En fecha 10-10-2003 tuvo entrada en esta Institución escrito de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza, adjuntando Informe de Gestión Tributaria municipal, Unidad de Ingresos Urbanísticos, de fecha 29-09-2003, informando :

“En relación al informe solicitado relativo a devolución de tasa solicitada en Expte. 155444/2003 y consultados los antecedentes obrantes en esta Unidad de Ingresos Urbanísticos se informa lo siguiente :

Remitido el expediente citado a la Unidad de Información y Organización se emitió informe en el sentido de que no se había efectuado una inspección pero si se había procedido a emitir un informe urbanístico por lo que procedía devolver la diferencia de la tasa abonada en exceso.

Con fecha 4 de julio de 2003 la M.I. Alcaldía Presidencia, acordó la devolución de la cantidad de 30,05 Euros cuyos trámites se iniciaron mediante LR-12-03 recibo 39-3. Dicha resolución fue notificada en el domicilio indicado por la solicitante con fecha 10 de septiembre de 2003 (Se adjunta copia de la resolución).”

4.- Mediante escrito de 16-10-2003 (R.S. nº 8050, de 17-10-2003) se solicitó ampliación de información, respecto a las cuestiones inicialmente requeridas y a las que no se había dado respuesta. Concretamente :

“1.- Informe de esa Administración Municipal, acerca de lo actuado en Expte. de licencia de obras 896.790/01, con remisión a esta Institución de copia íntegra compulsada del mismo, y de Informe específico del Servicio de Intervención Urbanística, sobre el ajuste o no a las Normas de aplicación (del PGOU) de la licencia otorgada en dicho Expte. habida cuenta de la oposición manifestada por propietarios afectados por la actuación proyectada en patio de luces, oposición que constaba en copia del Acta aportada al Expte. por la Comunidad de Propietarios, al solicitar dicha licencia.

.....

3.- Informe del Servicio de Inspección, sobre si las dimensiones reales del patio de luces en que se proyectó la instalación del ascensor, se corresponden o no con las reflejadas en planos de Proyecto presentado junto a la solicitud de licencia.

4.- Informe de esa Administración municipal sobre lo actuado en relación con la solicitud de revisión de la licencia otorgada (R.E. nº 015541/2003, Expte. 0155419/2003), y sobre lo actuado en relación con la denuncia de inicio de las obras y paralización de las mismas (R.E. nº 061356/2003, Expte. 0613569/2003), a la vista del Informe pericial aportado.”

5.- En fecha 31-10-2003 tuvo entrada en esta Institución oficio de la Alcaldía-Presidencia del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, adjuntando copia del Expte. 896.790/2001.

Se acompañaba, por otra parte, Informe del Servicio de Disciplina Urbanística, de fecha 15-09-2003, manifestando :

“En contestación a lo solicitado por el Justicia de Aragón, en procedimiento de queja DII-808/2003-10, este Servicio de Disciplina

Urbanística le informa, respecto al apartado 4º de la solicitud, que la denuncia de Dª X., de fecha de entrada 12 de junio de 2003, fue informada por el Servicio de Inspección con fecha 27 de junio de 2003, informe que se notificó a la denunciante con fecha 10 de julio de 2003 por esta Jefatura de Servicio. Se adjunta fotocopia de ambos escritos.”

- El escrito del Servicio de Inspección, de fecha 27 de junio de 2003, ponía de manifiesto :

“Realizada visita de inspección ocular, se pudo observar que en el interior del patio de luces del inmueble objeto del presente expt. no se han realizado las obras referentes a la estructura portante ni a la del aparato elevador.

Se observó la instalación de una puerta que comunica la entrada de la comunidad con el patio de luces ya descrita en el acta de la Policía Local (Distrito de Delicias) de fecha 9/06/03.

Se le informa de la aportación de un informe pericial sobre el proyecto de obra civil de la instalación de ascensor en el patio de luces del inmueble situado en la calle de Julián San Ibañez 11.

Sirva como soporte al presente informe la documentación fotográfica adjunta.”

Y se acompañaba asimismo Informe del Servicio de Intervención Urbanística, Unidad Jurídica de Proyectos de Edificación, de fecha 7-10-2003, en el que se manifestaba :

“En relación con el escrito de Servicios Jurídicos de fecha 18 de septiembre de 2003, relativo a lo solicitado por el Justicia de Aragón, Expte. DII-808/2003-10, en escrito de fecha 12 de agosto de los corrientes, esta Unidad Jurídica informa lo siguiente :

Se remite copia diligenciada del expte. nº 896.790/2001, relativo a licencia de obras de instalación de ascensor en edificio existente sito en C/ Doctor Julián Sanz Ibañez nº 11 de Zaragoza, instado por A. A., S.L. y concedida por Resolución de la M.I. Comisión de Gobierno de fecha 25 de octubre de 2001.

En relación al apartado 3º, la Unidad Técnica de Proyectos de Edificación ha informado el 3 de octubre de 2003, lo siguiente :

“Se trata de la obra civil para la posterior colocación de un ascensor en el patio existente del edificio en C/ J. Sanz Ibañez nº 11.

Según el art. 2.3.12 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. puede autorizarse la instalación de un ascensor en un patio de luces aunque se reduzca la superficie requerida por las normas con carácter general hasta un 75 % de la misma.

En este caso la superficie de patio requerida para servir a 6 plantas, según el art. 2.3.10 de las Normas del P.G.O.U., es de 25,20 m2 y el 75 % es 18'90 m2.

Según las dimensiones reflejadas en el proyecto, la superficie del patio, una vez colocado el ascensor sería :

$$S = (5,20 \text{ m} \times 3,20 \text{ m}) - (1,20 \times 1,695 \text{ m.}) = 16,64 \text{ m}^2 - 2,03 \text{ m}^2 = 14,61 \text{ m}^2 < 18,90 \text{ m}^2$$

Dado que sobrepasa el límite referido, el citado art. 2.3.12 prevé en el 2º párrafo del apartado 2, la autorización de instalación de ascensores con la condición de que se construyan con materiales permeables a la luz y al aire.

En el proyecto se define un cerramiento de chapa metálica galvanizada pintada, que no cumple con la exigencia de permeabilidad a la luz y al aire”.

En relación al apartado 4º, deberá informar los Servicios de Inspección y Disciplina urbanística.”

6.- Por último, en fecha 17-11-2003 tuvo entrada en esta Institución oficio de la Alcaldía-Presidencia del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, adjuntando Informe del Servicio de Intervención Urbanística, Unidad Jurídica de Proyectos de Edificación, de fecha 5-11-2003, en el que se manifestaba :

“En relación con lo solicitado por el Justicia de Aragón, Expte. DII-808/2003-10, en escrito de fecha 16 de octubre de los corrientes, esta Unidad Jurídica informa lo siguiente :

En relación al punto 1º), se remite copia diligenciada del expediente administrativo nº 896.790/2001, relativo a licencia de obras para instalación de ascensor en edificio existente en C/ Dr. Julián Sanz Ibañez nº 11 de Zaragoza, instado por A. A., S.L. y concedida por Resolución de la M.I. Comisión de Gobierno de 25 de octubre de 2001.

En exptes. 155.419/03 y 170.624/03 (de los que se adjunta copia diligenciada), relativos a solicitud de revisión de la licencia de obras concedida en expte. 896.790/2001, consta foliado con el número 3 informe de la Unidad Técnica de Proyectos de Edificación de fecha 04-04-03, en el que señala expresamente en su párrafo 4º : “Que tanto el proyecto de obras necesarias para la instalación de ascensor como el anexo al proyecto incluyendo éste, se adaptan a la normativa y cumplimentan el art. 2.3.12 del PGOU/01, puesto que no se reducen las luces rectas a menos de 2 mts. y la reducción de la superficie del patio, requerida por las normas no es inferior al 75 % de la señalada con carácter general, se aporta el quorum exigido para este tipo de obras por la legislación vigente en materia de propiedad horizontal”.

En relación al punto 4º) se informa que tanto el expte. 155.419/03, impulsado por Dª X., como el 170.624/03, impulsado por D. Y., que actúa en nombre y representación de la Cdad. de Propietarios de C/ Julián Sanz

Ibañez nº 11, ambos solicitando revisión de la licencia de obras concedida en expte. 896.790/2001, fueron resueltos por la M.I. Alcaldía-Presidencia el 23-05-03, notificado a Dª X. el 18-06-03 y posteriormente a D. Y., resolución de la M.I. Alcaldía-Presidencia de 27-06-03, notificada el 22-07-03, una vez subsanado el error material producido al no haber notificado a este último la primera resolución.

Del resto de cuestiones planteadas en el punto 4º), deberá informar el Servicio de Disciplina Urbanística.

El punto 3º), deberá ser informado por el Servicio de Inspección.”

CUARTO.- De la copia remitida a esta Institución del Expte. 896.790/2001, resulta :

1.- En fecha 5-10-2001 (R.E. nº 089679-2001), por “A. A., S.L.”, se presentó solicitud de licencia de obras mayores para la instalación de un ascensor hidráulico de 300 Kgs. en C/ Julián Sanz Ibañez, 11, en Zaragoza, acompañando Proyecto Técnico redactado por la Arquitecta Dña C.B.M., visado por el C.O.A.A. en fecha 29-8-2001, y acompañado de Estudio de Seguridad y Salud visado por el C.O.A.A. en misma fecha.

2.- Con fecha 16-10-2001 se emitió informe por la U.T. de Proyectos de Edificación del Servicio de Intervención Urbanística, haciendo constar :

“CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA :

El proyecto cumple con la normativa que le es de aplicación, PGOU 2001, siendo preciso hacer las siguientes observaciones para un mejor análisis de la Unidad Jurídica.

OBSERVACIONES :

- Se actúa sobre edificio existente no calificado de fuera de ordenación.

- No se reducen las condiciones de seguridad ni los ámbitos de las vías de evacuación preexistentes.

- No hay un incremento de volumen en el torreón, extremo contemplado en el art. 2.2.14.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de 2001.

- El proyecto se refiere exclusivamente a la obra civil necesaria para la posterior instalación del ascensor, sin incluir éste.

CUMPLIMIENTO DE ORDENANZAS :

El proyecto cumple con las Ordenanzas Municipales de Edificación. Ordenanzas de Prevención de Incendios.”

3.- Constan en Expediente copias de Actas de la Junta de Propietarios de la Comunidad de Julián Sanz Ibañez, 11, celebrada el día 22-11-2000, así como de la celebrada el día 18-01-2001.

4.- Con fecha 26-10-2001 la Unidad Jurídica de Proyectos de Edificación, del Servicio de Intervención Urbanística, emitió Informe dirigido al Tte. de Alcalde Delegado de Urbanismo, en el que se hacía constar :

"I.-

Respecto de las obras, la Unidad Técnica de Proyectos de Edificación emite informe favorable el 16 de octubre de 2001, con las siguientes observaciones :

- Se actúa sobre edificio existente no calificado de fuera de ordenación.

- No se reducen las condiciones de seguridad ni los ámbitos de las vías de evacuación, preexistentes.

- Hay un incremento de volumen en el torreón, extremo contemplado en la interpretación del artº. 2.2.14.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de 2001.

- El proyecto se refiere exclusivamente a la obra civil necesaria para la posterior instalación del ascensor, sin incluir éste.

II.- REGIMEN DE LOS EDIFICIOS PREEXISTENTES A LA APROBACION DEL PLAN GENERAL.

Uno de los efectos de la aprobación de los Planes es la obligatoriedad de la observancia de los mismos. Así lo establece el art. 67 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. Esta regla tiene excepciones. Entre ellas se encuentran los llamados "edificios fuera de ordenación" cuya regulación recoge el artº 70 del referido texto legal.

"1.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación.

2.- Salvo que el propio planeamiento dispusiera otro régimen, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

3.- Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas."

La diferencia con la regulación del art. 60 de la Ley del Suelo de 1976 es que la disconformidad no tiene que ser solamente con el Plan General o Parcial, sino con cualquier instrumento de planeamiento. Asimismo, la disconformidad con el planeamiento no es genérica sino que

viene motivada por la afección de alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres o por contener usos incompatibles u otras razones análogas o por estar prevista su expropiación.

Excepciona la posibilidad de realizar obras de consolidación o aumento de volumen cuando así lo disponga el propio planeamiento.

Sobre este aspecto, el Plan General de Ordenación Urbana distingue dos tipos de edificios en los arts. 3.1.1 y 3.1.2 de sus Normas Urbanísticas :

A) EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION.

Para estos edificios el párrafo 2 del artº 3.1.1 PGOU sólo permite la ejecución de las obras que establece el art. 70 de la L. 5/99 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y las correspondientes a medidas correctoras de la actividad para la tolerancia del uso.

B) EDIFICIOS EXISTENTES NO CALIFICADOS DE FUERA DE ORDENACION.

El párrafo 1º del artº 3.1.2 PGOU dice : "Los edificios erigidos antes de la aprobación de este Plan o de los Planes que lo desarrollen, no se entenderán incluidos en dicha calificación, aunque resulten disconformes con las condiciones de edificación impuestas por el planeamiento.

Estos edificios podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidas a usos permitidos por el Plan; de mejora de sus condiciones de ornato, comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento, pero no de aumentos de volumen cuando supongan exceso respecto a las limitaciones previstas en el planeamiento."

El informe técnico indica que se produce un aumento de volumen contemplado en el art. 2.2.14.3. de las Normas Urbanísticas del PGOU vignete, según el cual : "Para la adecuación de los edificios existentes antes de la entrada en vigor de este plan a las normas vigentes en materia de accesibilidad y de protección contra incendios, así como para la instalación de recintos de ascensores en los patios o espacios libres privados cuando concurren manifiestas carencias de accesibilidad a las plantas alzadas, el Ayuntamiento, en el trámite de otorgamiento de licencia, podrá autorizar la realización de las obras que resulten justificadamente necesarias, aunque con ellas se rebase puntualmente el fondo máximo, se disminuya la distancia entre edificios o se sobrepasen la superficie edificable o la ocupación determinadas por las normas específicas de la zona en que se sitúen."

En estos casos el mismo artículo de las Normas Urbanísticas exige acreditación de la conformidad de los propietarios del inmueble o inmuebles afectados con el quórum exigido para este tipo de obras por la legislación vigente en materia de propiedad horizontal.

III.- CONCLUSIONES.

PRIMERA.- Habida cuenta del tipo de obras proyectadas : la instalación de ascensor en inmueble sito en C/ Julián Sanz Ibañez nº 11 de Zaragoza, mediante la presentación de Proyecto Básico y de Ejecución visado por el COAA el 29 de agosto de 2001, las cuales suponen aumento de volumen y de lo establecido en el artº. 3.1.2.2. de las N.U. del PGOU, según el cual se permiten las obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidas a usos permitidos por el Plan General, así como, las de mejora de sus condiciones de ornato, comodidad e higiene, se considera que las obras proyectadas se incluyen en dichos conceptos.

SEGUNDA.- En consecuencia y habida cuenta del informe técnico favorable emitido, se informa favorablemente la presente solicitud de licencia y se propone su concesión con las condiciones y características expresadas en propuesta normalizada adjunta."

5.- Previamente, con fecha 25-10-2001, por Comisión de Gobierno, se había acordado conceder la Licencia solicitada.

QUINTO.- Según resulta de documentación aportada al Expediente junto con el escrito de queja :

1.- Con fecha 4-11-2002 (R.E. nº 104138-2002, Expte. nº 1041386-2002) se presentó instancia dirigida al Ayuntamiento de Zaragoza, solicitando :

"Inspección domiciliaria por los "pisos Bajo H y Bajo G" para ver si las medidas y distancias son las que verdaderamente requiere la instalación del ascensor y a su vez si se ajustan al proyecto que ha sido presentado por el Presidente de la Comunidad y si el patio de luces de los cuales tiene el uso y disfrute los propietarios de los pisos Bajo H y Bajo G cumple las normativas para la instalación del ascensor".

2.- En comparecencia realizada el día 14-11-2002 por la misma solicitante, se manifestaba :

"No solicitamos una actuación de Disciplina Urbanística dado que no se han iniciado las obras y, por tanto, no hay ninguna infracción. Deseamos un INFORME URBANISTICO en que se concreten los siguientes extremos :

- 1) Posibilidad de colocación de ascensor en patio de luces*
- 2) Posibilidad de colocación de ascensor por hueco de escalera*

Hay dos licencias con nº 670.768/02 y 896.790/01, pero creemos que las mediciones son incorrectas.

A mayor abundamiento creemos que puede colocarse por hueco de escalera y, por tanto, no cabría concesión de licencia para colocarlo en patio de luces, pues éste es un supuesto que sólo se admite cuando no hay otra opción según establece el PGOU-01."

Con misma fecha, y a la vista de la precedente comparecencia, desde el Servicio de Disciplina, Unidad de Control de Obras, se pasó la solicitud a la Unidad de Información.

3.- En comparecencia realizada en fecha 27-01-2003 por la misma solicitante, se manifestaba :

“Una vez recibido el informe urbanístico se hace constar que ésto no es lo solicitado. Se solicita una visita de Inspección a cargo del Servicio de Inspección a la finca de Julián Sanz Ibañez nº 11.

Referente a las obras que se van a realizar para la colocación de un ascensor.”

4.- Mediante oficio de 5-02-2003, por la Unidad de Información y Atención al ciudadano se remitió a la peticionaria informe emitido por el Servicio de Inspección Urbanística. En dicho informe, de fecha 3-02-2003, se ponía de manifiesto :

“A la vista de su escrito de 27 de enero de 2003, entendemos improcedente la cuestión planteada ya que la adecuación o no al ordenamiento jurídico de la cuestión planteada, se resolverá en procedimiento reglado de tramitación de licencia correspondiente a través del Servicio de Intervención.”

5.- En fecha 14-02-2003 se presentó escrito solicitando " ... la revisión del expediente y la licencia de obras pertenecientes a la instalación del ascensor con la dirección indicada arriba" (R.E. nº 015541-2003, Expte. nº 155.419/2003).

Con misma fecha (R.E. nº 015544-2003) se presentó solicitud de devolución de tasa urbanística por importe de 60'10 Euros, por no haberse realizado la medición de distancias que se había solicitado.

6.- Constan en documentación aportada copias de los atestados levantados en fecha 11-06-2003, ante la Policía Local y ante la Policía Nacional, en relación con el inicio de obras en el patio de luces del inmueble, por daños, y por lesiones.

7.- En fecha 12-06-2003 (R.E. nº 061356-2003, Expte. nº 613.569/2003) se presentó en registro municipal escrito en el que se denunciaba " la realización de obras de instalación del ascensor C/ Julián Sanz Ibañez, nº 11, toda vez que las mismas no se ajusten a la licencia concedida en exp. 896.790/01 y ello porque las medidas del patio de luces y de las luces rectas y de la reducción del patio de luces de su superficie es inferior a las requeridas por las normas. Les adjunto informe pericial de la arquitecta técnica M.L.L. para que lo comparen con el que a Uds les presentaron para que concedieran licencia de obras. El Exp. de licencia no se ajusta a la realidad. Les ruego con la mayor urgencia paralicen esta obra, puesto que están atentando contra nuestra seguridad entrando al patio de luces del cual soy usufructuaria y al cual me dan las ventanas de las habitaciones y la puerta de la cocina y nosotros no hemos firmado ninguna

autorización para que entren, ni servidumbre de paso. Les adjunto también los partes policiales.”

8.- Con fecha 10-07-2003 (R.S. de 14-07-2003) el Servicio de Disciplina Urbanística dió traslado a la peticionaria del precedente escrito de un informe, de fecha 27-06-2003, del Servicio de Inspección, Sección de Control de Obras, en el que se ponía de manifiesto :

“Realizada visita de inspección ocular, se pudo observar que en el interior del patio de luces del inmueble objeto del presente expt. no se han realizado las obras referentes a la estructura portante ni a la del aparato elevador.

Se observó la instalación de una puerta que comunica la entrada de la comunidad con el patio de luces ya descrita en el acta de la Policía Local (Distrito de Delicias) de fecha 9/06/03.

Se le informa de la aportación de un informe pericial sobre el proyecto de obra civil de la Instalación de ascensor en el patio de luces del inmueble situado en la calle Julián Sanz Ibañez 11.

Sirva como soporte al presente informe la documentación fotográfica adjunta.”

9.- Sobre la petición de devolución de la tasa pagada por la inspección urbanística, con fecha 10-09-2003, fue notificada a los interesados la resolución de Alcaldía-Presidencia de fecha 4-07-2003, en la que :

“ CONSIDERANDO que, según informe emitido por la Unidad de Información y atención al Ciudadano, de fecha 5 de mayo de 2003, no se ha efectuado la inspección pero sí se ha emitido informe urbanístico, por lo que hay que descontar la diferencia.

CONSIDERANDO que, según establece la Ordenanza Fiscal nº 11, reguladora de la tasa por expedición de documentos administrativos, la tarifa correspondiente a los documentos expedidos por las oficinas municipales, referidos al año en curso y hasta cuatro años anteriores, es de 30,05 Euros.

Por todo ello, procederá :

UNICO.- Estimar parcialmente la solicitud formulada por Dª X. y proceder a la devolución de la cantidad de 30,05 Euros, correspondiente al 50 % de la cantidad de 60,10 Euros, abonada en TU-33-03, recibo nº 1263-1 en concepto de Tasas urbanísticas por inspección y medición de edificios en C/ Julián Sanz Ibañez nº 11 ya que según informe emitido por la Unidad de Información y Atención al Ciudadano, de fecha 5 de mayo de 2003, no se ha efectuado la inspección pero si se ha emitido informe urbanístico, por lo que hay que descontar la diferencia.”

SEXTO.- Y de las copias remitidas del Expte. 170.624/2003, incoado a instancia de D. Y., actuando en nombre y representación de la Comunidad

de Propietarios de C/ Julian Sanz Ibañez, nº 11, y del Expediente 155.419/2003, incoado a instancia de Dña. X., resulta :

1.- En fecha 14-02-2003 se presentó escrito por la antes citada, Sra. X., solicitando " ... la revisión del expediente y la licencia de obras pertenecientes a la instalación del ascensor con la dirección indicada arriba, por los siguientes motivos :

- Por ser nosotros la parte afectada e interesada ya que lo quieren colocar por un patio de luces, cuyo uso nos corresponde en escritura, y no creyendo correctas las medidas que se presentan en proyecto.
- Hay posibilidad de colocación por la escalera ya que según informe urbanístico que Uds. nos enviaron, la escalera debe medir 1'20 metros para permitir colocación ascensor y dichas medidas las tiene esta escalera."

2.- En fecha 18-02-2003 se presentó escrito por el antes citado, Sr. Y., en nombre de la Comunidad, solicitando "... sea expedida Certificación, por parte de persona idónea al efecto, sobre los siguientes extremos :

a) Si a la luz del proyecto de instalación de ascensor que ha dado origen al expediente nº 896.790/2001, y de acuerdo con las características de construcción del edificio sito en el nº 11 de la C/ Julián Sanz Ibañez de Zaragoza, es posible la ubicación de ascensor material y facticamente en lugar distinto al aprobado mediante Licencia de obras, con expresión de los inconvenientes arquitectónicos que sería preciso salvar, en su caso.

b) Si la instalación de ascensor en otro lugar distinto al aprobado mediante Licencia de obras se ajustaría a la normativa reglamentada vigente sobre la materia."

3.- En fecha 4-04-2003 se emitió informe por la Unidad Técnica del Servicio de Intervención Urbanística, en el que se indicaba :

" - Que con fecha 25 de Octubre de 2001 se concede licencia a A. A. S.L. para la realización de las obras necesarias para instalación de aparato elevador en la finca sita en C/ Dr. Julián Sanz Ibañez nº 11 de Zaragoza, tras informe técnico favorable emitido desde esta unidad en fecha 16 de octubre de 2001, en expediente 896.790/01.

- Que posteriormente se solicita ampliación de licencia en expt. Nº 670.768/02 para la inclusión de la maquinaria en el proyecto y así completar la información requerida por el Instituto de Suelo y la Vivienda de Aragón respecto a las obras y trabajos a realizar concediéndose Ampliación de Licencia el 19 de Septiembre de 2002.

- Que tanto el proyecto de obras necesarias para la instalación de ascensor como el anexo al proyecto incluyendo éste, se adaptan a la normativa y cumplimentan el art. 2.3.12 del PGOU/01, puesto que no se reducen las luces rectas a menos de 2 m y la reducción de la superficie de patio, requerida por las normas no es inferior al 75 % de la

señalada con carácter general, se aporta el quorum exigido para este tipo de obras por la legislación vigente en materia de propiedad horizontal.

- Que la cuestión planteada sobre la posible colocación de la instalación en otra ubicación debe ser resuelta por profesional competente, pues además de cuestiones urbanísticas entran en juego otras como el cálculo y resistencia de materiales, el análisis de la estructura del edificio, ejecución de obra, responsabilidad civil, estudio de seguridad, etc. que deberán ser realizadas por técnico y visadas por el Colegio Oficial correspondiente. No obstante el cambio de ubicación de la instalación dará origen a la tramitación de nuevo expediente de obras."

4.- Por la Alcaldía-Presidencia, en fecha 23-05-2003, se resolvió Informar a la Sra. X. de lo informado por la Unidad Técnica de Proyectos de Edificación, en fecha 4-04-2003. Consta acuse de recibo en fecha 18-06-2003.

Y por resolución de 27-06-2003, se acordó rectificar error material en la notificación de la anterior resolución, haciéndola llegar también al Sr. Y. Se acusó recibo de esta notificación el día 22-07-2003.

SEPTIMO.- Por representante de la Comunidad de Propietarios, con fecha 30-12-2003, alegando "... que la cuestión planteada en las consultas efectuadas por la Institución, se encuentra pendiente de resolución jurisdiccional, dado que el asunto se encuentra en fase de resolución de recurso de apelación, Rollo nº 553/03, por parte de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Zaragoza", se ha solicitado a esta Institución "... apartarse del conocimiento de la cuestión que le ha sido planteada por la contraparte (en el rollo de apelación) en cuanto se refiere a cuestiones civiles entre los litigantes".

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- En primer término, y como no puede ser de otro modo, por imperativo de lo dispuesto en la vigente Ley 4/1985, reguladora del Justicia de Aragón, esta Institución no puede ni debe pronunciarse sobre las cuestiones civiles que puedan enfrentar a las personas presentadoras de la queja con la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en C/ Julian Sanz Ibañez nº 11, cuestiones que, según se nos ha informado, están, por otra parte, sometidas a la decisión de la jurisdicción ordinaria.

SEGUNDA.- Procede, pues, centrar nuestro análisis en la actuación municipal, en relación con las peticiones dirigidas al Ayuntamiento de Zaragoza, por parte de las personas presentadoras de la queja, y en relación

también con las solicitudes de información cursadas a dicha Administración por esta Institución, en instrucción de dicha queja.

Por lo que respecta a las peticiones dirigidas al Ayuntamiento de Zaragoza por las personas presentadoras de la queja, constatamos que ya en fecha 4-11-2002 (R.E. nº 104138-2002, Expte. nº 1041386-2002) se había solicitado una *“Inspección domiciliaria para ver si las medidas y distancias son las que verdaderamente requiere la instalación del ascensor y a su vez si se ajustan al proyecto que ha sido presentado por el Presidente de la Comunidad y si el patio de luces de los cuales tiene el uso y disfrute los propietarios de los pisos Bajo H y Bajo G cumple las normativas para la instalación del ascensor”* ; poco después se aclaró al Ayuntamiento, en comparecencia de la interesada (del día 14-11-2002) que no se solicitaba una actuación de Disciplina Urbanística, pues por entonces no se habían iniciado las obras, sino un informe urbanístico en que se concretase si era posible la colocación de ascensor en el patio de luces, y si era posible dicha colocación en el hueco de escalera, expresando su creencia de que las mediciones que aparecían en las licencias otorgadas en exptes. 670.768/02 y 896.790/01, eran incorrectas. Y nuevamente en comparecencia de 27-01-2003, se volvía a solicitar una visita de inspección.

La respuesta del Servicio de Inspección, en su informe de 3-02-2003, elude la realización de la comprobación solicitada, remitiéndose a la resolución que habría de tener lugar en el procedimiento reglado de tramitación de la licencia, cuando este procedimiento ya había terminado, por resolución de 25-10-2001 (en Expte. 896.790/01) y por Resolución de 19-09-2002 (en Expte. 670.768/02), y lo que se estaba solicitando era una verificación sobre el propio patio de luces, de la realidad de las mediciones que habían servido de base documental, en proyecto técnico presentado a licencia, para el otorgamiento de la misma.

Pues bien, la resolución dada por la Alcaldía-Presidencia (en fecha 4-07-2003) a la reclamación de devolución de la tasa urbanística pagada para efectuar dicha inspección, reconoce que la misma no se llevó a efecto.

Por otra parte, con fecha 14-02-2003 (R.E. nº 15541-2003, Expte. nº 155.419/2003) la presentadora de la queja presentó una concreta solicitud de *“revisión del expediente y de la licencia”* , aduciendo entre otros argumentos que no se creían correctas las medidas presentadas en proyecto. Y más adelante, otra instancia dirigida al Ayuntamiento con fecha 12-06-2003 (R.E. 61356-2003, Expte. nº 613.569/2003) denunciaba la realización de las obras porque *“... las medidas del patio de luces y de las luces rectas y de la reducción del patio de luces de su superficie es inferior a las requeridas por las normas”*, y se adjuntaba un informe pericial para compararlo con el proyecto presentado a solicitud de licencia.

Nuevamente, el Servicio de Inspección, en su informe de fecha 27-06-2003, a pesar de realizar inspección ocular, elude efectuar la medición del patio de luces.

Y, por lo que respecta a lo solicitado por esta Institución, tanto en nuestra petición inicial de información (R.S. nº 6188, de 13-08-2003), como reiterando la misma en nuestra solicitud de ampliación de información (R.S. nº 8050, de 17-10-2003), en punto 3, se solicitaba expresamente : *“Informe del Servicio de Inspección, sobre si las dimensiones reales del patio de luces en que se proyectó la instalación del ascensor, se corresponden o no con las reflejadas en planos de Proyecto presentado junto a la solicitud de licencia”*, cuestión a la que sigue sin darse respuesta por el citado Servicio de Inspección.

Consideramos, a la vista de lo antes señalado, que se ha vulnerado el derecho de los ciudadanos a la comprobación solicitada, y por cuya actuación administrativa se llegó incluso al previo pago de la tasa urbanística correspondiente (luego devuelta, al reconocer la Administración que no se había realizado la inspección solicitada), infringiendo lo establecido en el art. 80.3 de la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, al rechazar “de facto”, sin motivación alguna que justificase su improcedencia o innecesariedad, la comprobación solicitada por los administrados.

Y por lo que respecta a esta Institución, que también tiene solicitada dicha comprobación en la instrucción de la queja presentada, consideramos vulnerado el art. 19.2 de nuestra Ley reguladora, en cuanto a dicha concreta medición, aunque, por lo demás, la información y documentación remitida se considera suficiente para poder llegar a la adopción de esta resolución.

TERCERA.- Como ya hemos señalado, con fecha 14-02-2003 (R.E. nº 15541-2003) se solicitó al Ayuntamiento de Zaragoza la *“revisión del expediente y de la licencia”* para instalación de ascensor en patio de luces de edificio sito en C/ Julián Sanz Ibañez nº 11, y con fecha 12-06-2003 (R.E. nº 61356-2003) se aportó al Ayuntamiento de Zaragoza un informe pericial técnico, de la parte afectada, que difería en la medición del patio de luces, en relación con las medidas que aparecían en el Proyecto técnico presentado para solicitud de licencia, y argumentaba el posible incumplimiento de lo establecido en normas del Plan General de Ordenación Urbana, y en concreto de la norma 2.3.12.

Ciertamente, junto a la antes citada petición de revisión del expediente y de la licencia, se aducía el derecho de uso (cuestión civil que corresponde dilucidar a la jurisdicción ordinaria), y se planteaba también la posibilidad de colocación del ascensor por la escalera, cuestión esta última que puede explicar la acumulación de éste expediente al planteado por

representante de la Comunidad de Propietarios (Expte. 170.624/2003), y a cuya posibilidad se daba respuesta por informe de la Unidad Técnica del Servicio de Intervención Urbanística, de fecha 4-04-2003, y por Resolución de Alcaldía de 23-05-2003, remitiendo toda decisión sobre dicha posibilidad a la presentación del correspondiente Proyecto técnico visado y a la pertinente tramitación de nuevo expediente de licencia.

Pero este informe técnico, y la última resolución municipal antes citada, no dan respuesta congruente, a juicio de esta Institución, a la solicitud esencial de revisión del expediente y de la licencia concedida, pues no se ha efectuado la comprobación sobre el terreno real del patio de luces (antes bien, se ha eludido reiteradamente, como se ha tratado de argumentar en anterior consideración jurídica) de las mediciones que recogía el Proyecto técnico que sirvió de base al otorgamiento de licencia, y no se ha dado cumplida respuesta a la argumentación técnica aportada en relación con el posible incumplimiento de lo establecido en norma 2.3.12 del Plan General de Ordenación Urbana.

Y en relación con este último aspecto, el informe de la Unidad Técnica de Proyectos de Edificación de fecha 3-10-2003, reproducido en Informe de la Unidad Jurídica de fecha 7-10-2003, apunta que la superficie de patio requerida para servir a 6 plantas, según el art. 2.3.10 de las Normas, sería de 25'20 m², y el 75 % de dicha superficie sería 18'90 m², superficie mínima que no se cumple en el caso que nos ocupa, y que, por tanto, la instalación de ascensor debería condicionarse, conforme a lo establecido en pfo. 2º de la norma 2.3.12, a que se construyera con materiales permeables a la luz y al aire, condición que no figuraba en la licencia otorgada. Omite dicho informe técnico que, en tal caso, de reducción de superficie o de luces rectas, el citado pfo. 2º de la norma 2.3.12 exige, además, la acreditación de *"... la conformidad expresa de los titulares de todas las viviendas y locales que recaigan al patio (si se trata de un supuesto de reducción de su superficie) o cuyas luces se vean disminuidas por debajo de esas magnitudes (si se reducen las luces rectas)"*.

Cabe admitir, desde luego, que la comprobación municipal pudiera diferirse hasta la ejecución de las obras, pero planteada la duda antes de ejecutarse éstas, y en aras de causar, eventualmente, los menores perjuicios económicos a los promotores de las mismas, quizá fuera más recomendable efectuar dicha comprobación previamente, y a la vista de dicha comprobación adoptar la resolución procedente, notificando la misma a los interesados con ofrecimiento de los recursos procedentes.

Procede recordar que el art. 199 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, faculta a la Alcaldía para disponer la suspensión de los efectos de la licencia, y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

En todo caso, conforme a lo establecido en art. 89.2 de la antes citada Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999, consideramos procedente recordar al Ayuntamiento de Zaragoza la obligación legal de adoptar resolución congruente con la petición formulada a éste, en relación con la revisión del expediente y de la licencia otorgada, en cuanto a la veracidad o no de las mediciones del patio de luces que figuraban en el Proyecto presentado a tramitación, y en cuanto al cumplimiento o no de lo dispuesto en art. 2.3.12 de las normas urbanísticas del Plan General.

CUARTA.- Con independencia de lo anterior, si la obra se ejecutase, al amparo de la licencia urbanística ya otorgada, y la misma no se ajustase a las normas de aplicación, estaríamos ante una infracción urbanística, susceptible de ser denunciada ante el Servicio de Disciplina Urbanística, y ante los Tribunales de la jurisdicción contencioso-administrativa, en ejercicio de la acción pública urbanística reconocida en el art. 10 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

QUINTA.- No obstante, esta Institución, consciente de la responsabilidad que le atañe de velar por los derechos de los más necesitados, y, entre ellos, de los discapacitados y personas mayores o con dificultades de movilidad, y de impulsar aquellas medidas que contribuyan a la mejor accesibilidad para aquéllos, apela a la buena voluntad y a la solidaridad de quienes han presentado esta queja para con las situaciones concretas de tal naturaleza que puedan darse en dicho inmueble, para facilitar la consecución de un acuerdo con la Comunidad que dé la mejor solución posible a la situación concreta suscitada, para instalación de un ascensor en la finca.

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

1.- Que por el Servicio de Inspección Urbanística de ese Ayuntamiento se lleve a efecto la comprobación sobre el terreno real del patio de luces del edificio sito en C/ Julián Sanz Ibañez nº 11, de Zaragoza, de las mediciones que figuraban en Proyecto técnico presentado y al que se otorgó licencia en Expte. 896.790/01 y en Expte. 670.768/02, y las que, contradictoriamente, se recogen en Informe pericial aportado a ese Ayuntamiento en fecha 14-02-2003 (R.E. nº 61356-2003), y a la vista de dicha comprobación, previos los trámites a que haya lugar, por el órgano municipal competente se adopte la resolución que se considere procedente sobre la petición de revisión del expediente y licencia concedida, pronunciándose congruentemente con lo que se tiene solicitado, respecto a

las mediciones reales del patio, a la superficie real del mismo, y al ajuste de la licencia otorgada y de la obra proyectada a las normas urbanísticas de aplicación, a la luz de las mediciones efectivamente comprobadas, notificando la resolución adoptada a los interesados, con ofrecimiento de los recursos procedentes.

2.- Que, en general, cuando, como en el caso planteado, se planteen ante esa Administración dudas o impugnación de las mediciones que aparecen recogidas en documentación técnica presentada a tramitación de licencias, por el Servicio de Inspección se lleve a efecto la comprobación de dichas mediciones, tan pronto como sea posible, en evitación de los perjuicios económicos, o de otra naturaleza, que puedan derivarse de la comprobación de dichas diferencias “a posteriori” de ejecutadas las obras.

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.

16 de Enero de 2004

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE