

Expte. DI-200/2004-10

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
Plaza del Pilar, 18
50003 ZARAGOZA

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 9-02-2004 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En dicha queja se hacía alusión a "que el patio de luces de la casa sita en el nº 7 de la calle Torrellas no cumple con la superficie mínima necesaria según las normas urbanísticas de Zaragoza. Solicitada información al Ayuntamiento al respecto, con fecha 30 de enero de 2004, se nos informa que el edificio obtuvo licencia de ocupación, pero no se pronuncian sobre el extremo manifestado relativo al estrechamiento del patio que se produce a la altura del primer piso por estar el edificio colindante construido sobre el vuelo del referido patio.

Por ello, solicito del Justicia de Aragón que medie ante el Ayuntamiento con la finalidad de aclarar la legalidad del patio."

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

1.- Mediante escrito de fecha 19-02-2004 (R.S. nº1483, de 20-02-2004) se solicitó información al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, y en particular :

1.- Sobre las actuaciones administrativas desarrolladas por ese Ayuntamiento, en relación con solicitud de licencia de obras para construcción de edificio en C/ Torrellas nº 7, y para otorgamiento de la licencia de ocupación (Expte. 3.098.716/99), y sobre la conformidad o no del patio de luces ejecutado con las Normas Urbanísticas de aplicación.

2.- Se ruega remitan copia íntegra compulsada del Expte. arriba referenciado, así como de los Exptes. 3.222.954/97/98 y 1189/01, al parecer relacionados con el asunto.

2.- Transcurrido un mes sin recibir la información solicitada, con fecha 22-03-2004 (R.S. nº 2502, de 23-03-2004) se formuló recordatorio de dicha solicitud al citado Ayuntamiento, cruzándose dicho recordatorio con escrito de su Alcalde-Presidente, de fecha 17-03-2004, que tuvo entrada en esta Institución el mismo día 23-03-2004, adjuntando informe del Servicio de Licencias Urbanísticas, Unidad Jurídica de Proyectos de Edificación,, fechado en 8-03-2004, en el que se nos indicaba :

“Se remite copia diligenciada del expte. nº 3.222.954/97, relativo a solicitud de licencia urbanística para construcción de edificio sito en C/ Universidad nº 9, angular a C/ Torrellas, instada por D. Luis Vela Cabello en representación de Promociones M.S., S.L., y concedida por Resolución de la M.I. Comisión de Gobierno el 28 de abril de 1998.

En cuanto al expte. 3.098.716/99 de Fin de Obra deberá informar el Servicio de Disciplina Urbanística y el mencionado 1.189/01, parece ser inexistente según el Sistema informático de Control de Expedientes del Ayuntamiento de Zaragoza.”

Se acompañaba también escrito del Servicio de Disciplina Urbanística, fechado en 15-03-2004, manifestando :

“... que la licencia de ocupación, tramitada en expediente nº 3.098.716/99, fue otorgada por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 15 de marzo de 2002. No se adjunta copia del expediente puesto que, en principio, no se solicita por el Justicia de Aragón.”

3.- Mediante escrito de fecha 26-03-2004 (R.S. nº 2729, de 31-03-2004) se solicitó ampliación de información al Ayuntamiento de Zaragoza, y en particular :

1.- Copia íntegra compulsada del Expte. 3.098.716/99, así como de Informe efectuado por el Servicio de Inspección sobre la comprobación de la dimensión del acotado del lado mínimo del patio de luces en Plantas 1ª a 4ª que figuraba en Proyecto que obtuvo licencia, y la efectivamente ejecutada, conforme a solicitud presentada a ese Ayuntamiento en fecha 14-01-2004 (nº entrada 003309-2004).

4.- En fecha 5-04-2004 se recibió escrito de Alcaldía-Presidencia remitiendo copia del Expediente 3.098.716/99, y nuevamente, en fecha 10-05-2004 tuvo entrada en esta Institución escrito de Alcaldía-Presidencia, de fecha 30-04-2004, remitiendo comunicación del Servicio de Disciplina Urbanística, de 19-04-2004, en el que se manifestaba :

“Adjunto se remite copia íntegra compulsada del expediente 3.098.716/99, solicitada por el Justicia de Aragón como ampliación en el procedimiento de queja DI-200/2004-10.

Se hace constar que en el expediente figura una primera parte foliada (1 a 56 inclusive) y una segunda documentación, básicamente gráfica, que no consta foliada en el expediente original sino separada tal y como se remite en esta copia.

Del informe del Servicio de Inspección podría aportarlo el propio Servicio, dado que el expediente 33.091/04 está archivado, o solicitarse, directamente, del Archivo.”

5.- Y en fecha 2-08-2004 tuvo entrada en esta Institución escrito de Alcaldía-Presidencia, de fecha 30-07-2004, remitiendo copia íntegra compulsada de los Expedientes núms.. 3.098.716/99 y 33.091/04.

CUARTO.- Examinados los Expedientes municipales remitidos, de los mismos resultan los siguientes antecedentes :

A) Del Expediente 3.222.954/97 resulta :

A.1.- En fecha 3-12-1997 tuvo entrada en el Ayuntamiento de Zaragoza solicitud de Licencia de Obras, formulada por Promociones M.S. S.L. para “la construcción de un edificio de 13 viviendas, local y trasteros en la C/ Universidad angular a C/ Torrellas”, haciendo constar como Arquitectos a D. J.M.F.L. y a D. J.L.B., y aportando certificado de excavaciones arqueológicas realizadas en el solar.

A.2.- La Unidad Técnica de Proyectos de Edificación, con fecha 12-01-1998, emitió informe, en relación con el Proyecto Básico y de Ejecución presentado con la solicitud de licencia de obras, señalando las siguientes deficiencias para su subsanación :

“1.- Deberá aportar mancomunidad de patio mediante documento público inscrito en el Registro de la Propiedad (artº 3.7.5 de las Ordenanzas Municipales)

2.- Deberá instalar columna seca (artº 20 de la Ordenanza Municipal de Protección contra incendios).

3.- En P. Baja se incumple el artº 5.4.12 de las Ordenanzas Municipales en cuanto al ancho del acceso a la vivienda.

4.- La escalera que comunica el local con el sótano deberá disponer de un ancho mínimo de 1 m. (artº 7.4.3 de la C.P.I.96).

5.- En zona de trasteros los pasillos tendrán un ancho mínimo útil de 1 m. (artº 7.4.3 de la C.P.I.96).

6.- El acceso al cuarto de basuras incumple el artº 10.1 de la C.P.I.96

7.- En el interior de las viviendas en ancho mínimo correspondiente a la entrada del piso será de 1,20 m. (artº 51 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal).”

A.3.- Pasado el expediente a informe de la Comisión Municipal de Patrimonio, ésta informó, en su reunión de 12-02-1998 : “Nada que objetar desde el punto de vista del Patrimonio Histórico Artístico al proyecto de construcción de 13 viviendas, local y trasteros sito en C/ Universidad angular a C/ Torrellas visado por el COAA con fecha 28 de noviembre de 1997”.

A.4.- Solicitado informe al Servicio de Gestión de Suelo, sobre si se encontraba cumplimentado el deber de cesión de la parte de parcela afectada por alineaciones fijadas en el PGOU con destino a vial en C/ Universidad angular a C/ Torrellas, dicho Servicio informó, con fecha 17-02-1998 : “Se informa que en relación al deber de cesión de terreno al que queda afectado el solar sito en la calle Universidad ang. con calle Torrellas, no se ha cumplimentado el mismo mediante la presentación de la correspondiente escritura de cesión y segregación”

A.5.- Requerida la empresa promotora para la subsanación de las deficiencias observadas en informe de 12-01-1998, de la Unidad Técnica de Proyectos de Edificación, mediante comparecencia de los Arquitectos, de fecha 24-02-1998, se aportaron al expediente Planos nº 2 bis, 3 bis y 14 bis (en sustitución de los planos 2, 3 y 14 del Proyecto), introduciendo las siguientes modificaciones :

- “1.- Se acota el lado mínimo del patio de luces (3 mts).
- 2.- Se instala columna seca en el edificio, con toma de alimentación en el acceso al zaguán y boca de columna seca en los rellanos de escalera de plantas.
- 3.- Se amplía hasta 1,20 mts el acceso a la vivienda izquierda de la planta baja.
- 4.- Las puertas de los cuartos de contadores será RF-60.
- 5.- Se amplía la anchura de los pasillos en la zona de cuartos trasteros de la planta sótano hasta 1,00 mts.
- 6.- Se elimina el uso como cuarto de basuras del recinto situado enfrente del ascensor en planta sótano.
- 7.- La escalera de acceso al sótano del local se amplía hasta una anchura de 1,00 mts.”

A.6.- A la vista de la nueva documentación técnica aportada, en fecha 9-03-1998, emitió nuevo informe la Unidad Técnica de Proyectos de Edificación, señalando como condiciones de la licencia :

“Primera.- La distribución del sótano será la del plano 2 bis visado por el COA el 23-1-98.

Segunda.- La distribución de plantas baja, primera a tercera y cuarta será la del plano 3 bis visado por el COA el 23-2-98.

Tercera.- Las instalaciones de prevención y extinción de incendios serán las del plano 14 bis visado por el COA el 23-2-98.”

Por lo que respecta al cumplimiento de la normativa, tras manifestar que el proyecto cumplía con la normativa de aplicación, hacía las siguientes observaciones, para análisis de la Unidad Jurídica :

“- Exento de la obligación de dotar plazas de estacionamiento del artº 3.2.9.2 de las Normas Urbanísticas al ser solar menor de 250 m2 y siendo el número de plazas necesarias (7) menor de 10.

- Se ha aportado Certificado expedido por la DGA definiendo el solar como –Libre de restos arqueológicos de interés-.

- No se proyecta ningún aprovechamiento bajo las cubiertas.

- Informado favorablemente por la Comisión Municipal de Patrimonio el 12 de febrero de 1998.”

Se indicaba que el Proyecto había sido informado favorablemente, desde el punto de vista higiénico-sanitario, por la Sección Técnica.

Y en cuanto al cumplimiento de Ordenanzas manifestaba :
“El proyecto cumple con las Ordenanzas Municipales de Edificación. Ordenanzas de Prevención de Incendios. R.D. Accesibilidad en los edificios. Ordenanzas de Barreras Arquitectónicas. Ordenanza de Estacionamientos y Garajes.

A.7.- Dada vista del informe del Servicio de Gestión de Suelo, en cuanto a estar sin cumplimentar el deber de cesión de la superficie de terreno afectada por nueva alineación, la empresa promotora compareció ante el Ayuntamiento, en fecha 17-03-1998, aportando Escritura de segregación y cesión de dichos terrenos, aceptándose la cesión por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27-03-1998.

A.8.- Formulada propuesta de concesión de la licencia, en fecha 3 de abril de 1998, y dictaminada favorablemente por la Comisión de Urbanismo, en fecha 21-04-1998, la licencia de obras fue otorgada por acuerdo de la Comisión de Gobierno de 29 de abril de 1998.

B) Del Expediente 3.098.716/99 resulta :

B.1.- Con fecha 2-06-1999, por el representante de Promociones M.S. S.L. , se solicitó al Ayuntamiento de Zaragoza :

“Que por los servicios técnicos competentes, sea girada visita de inspección final de las obras de 13 viviendas, local y trasteros, sitas en la calle Universidad angular a la calle Torrellas, de esta ciudad, las cuales han terminado en la fecha indicada en el adjunto certificado.

Que tras las diligencias previstas por ese Excmo. Ayuntamiento, le sea concedido el Certificado Municipal de Final de Obra.

Se aportan los siguientes Certificados :

Certificado final de la dirección de la obra, conjunto Arquitectos y Aparejadores, de protección contra incendios, de presupuestos de ejecución material de las obras, de que se han cumplimentado las

condiciones técnicas de la Licencia de obras, de puertas contra incendios y de racores.”

B.2.- Con fecha 11-06-1999 se dio pase al Servicio de Inspección para informe.

B.3.- En fecha 1-07-1999 el representante de la empresa promotora compareció ante el Ayuntamiento aportando certificado de prueba hidráulica de la columna seca en edificio en C/ Torrellas 7, angular a C/ Universidad.

B.4.- Con fecha 25-04-2000, por el Servicio de Inspección se emitió informe, en el que se manifestaba :

“Se ha realizado visita de inspección al edificio de referencia comprobándose que las obras realizadas se ajustan básicamente al proyecto aprobado con nº de Expediente relacionado en el encabezamiento del informe.

CONDICIONES DE LA LICENCIA

- Se cumplen.

NORMATIVA URBANISTICA Y OO.MM.

- Se cumple, no obstante deberán ventilar el vestíbulo de distribución de trasteros en cubierta.

NBE-CPI-96 Y O.M.-95 (Protección contra incendios)

- Las obras de instalaciones se ajustan al proyecto aprobado.

Respecto a la validez del Certificado sobre el cumplimiento de la Ordenanza de Prevención de Incendios (art. 2º), presentado por el técnico director de las obras, nos remitimos al escrito de consulta efectuada por el Jefe del Servicio de Inspección al Servicio Jurídico de Disciplina Urbanística de fecha 15 de Octubre de 1996, del cual adjuntamos fotocopia.

En caso de existir instalaciones de Protección contra incendios, se recuerda la obligatoriedad del contrato de mantenimiento en cumplimiento del R.D. 1942-93, Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.”

B.5.- Con fecha 20-06-2000 compareció ante el Ayuntamiento el representante de la empresa promotora, aportando certificado del Arquitecto, acreditando la instalación de rejillas de ventilación en el vestíbulo de distribución de los trasteros.

B.6.- Con fecha 3-08-2000 se dio pase a Conservación de Infraestructuras para informe.

B.7.- Con fecha 28-08-2000, por Conservación de Infraestructuras se emitió informe, en el que se manifestaba :

“En visita de inspección a la finca de referencia se ha comprobado que cumple con las Normas Básicas para instalaciones interiores de agua.

El agua para las obras fue controlada por un contador con número de póliza 515189.

En lo que es competencia de este Servicio no existe inconveniente en la concesión del Certificado Final de Obra solicitado.”

B.8.- Consta en Expediente un informe del Servicio de Inspección, Sección Técnica de control de obras, fechado en 25-09-2001, en el que se pone de manifiesto :

“A la vista de la consulta efectuada se informa que en la fachada no se ha cumplido el art. 7.4 de las OO.MM., dado que no se ha dejado la junta de 2 cm.

Respecto a la modificación del piso bajo derecha consistente en la supresión de un dormitorio, no podemos decir después del tiempo transcurrido desde la inspección, si estaba ejecutada, no obstante en el final de obra no se reflejaba y nosotros tampoco la detectamos.”

B.9.- Requerida la empresa promotora para que subsanase las deficiencias observadas por el Servicio de Inspección en su informe de 25-09-2001, ésta compareció en fecha 4-01-2002, aportando certificado del Arquitecto director de las obras, acreditativo de haberse ejecutado la junta de dilatación de 2 cms de separación con el edificio medianero de la C/ Universidad, tal y como se establece en el art. 7.4 del Capítulo VII “Ordenanzas de Estética” de las Ordenanzas Generales de Edificación del T.M. de Zaragoza. Y respecto a la modificación del piso bajo derecha, se remitía a la resolución adoptada por la Alcaldía-Presidencia en fecha 6-07-01 (Expte. 400.594/01).

B.10.- Con fecha 12-02-2002, realizada visita de inspección se emitió informe, por el Servicio de Inspección, acreditando haber comprobado la ejecución de la junta de dilatación en fachada.

B.11.- Consta en Expte. copia de escrito dirigido por el interesado al Ayuntamiento, solicitando que, en Expte. 164.978/2001, de Disciplina Urbanística, se tuviera en cuenta la resolución adoptada por el Tte. De Alcalde delegado del Area de Urbanismo, de fecha 29-11-2001 (en expte. 1.039.949/01), por la que se estimaba el Recurso de Reposición presentado contra sanción impuesta al mismo por incumplir el programa mínimo de vivienda en C/ Torrellas, Bajo B, “dado que no queda demostrado con las pruebas aportadas que el responsable de las obras objeto de la denuncia sea el recurrente”.

B.12.- Consta también en Expte. el informe de Gestión Tributaria.

B.13.- La propuesta de resolución del Servicio de Disciplina Urbanística y Registro de Solares, favorable a la concesión de licencia de primera ocupación, fechada en 4-03-2002, fue dictaminada favorablemente por la Comisión de Urbanismo, y aprobada por Comisión de Gobierno con fecha 15-03-2002, notificándose a la empresa promotora en fecha 3-04-2002.

C) Del Expediente 164.978/2001, al que se ha hecho referencia en apartado 11 del antes relatado, resulta :

C.1.- Por la Comunidad de Propietarios del edificio construido en C/ Torrellas, 7, con fecha 13-02-2001, se solicitó del Ayuntamiento el "Final de Obra" del edificio, y que, en caso de no haberse concedido se pusieran en contacto con la Comunidad, al haberse detectado presuntas anomalías importantes.

C.2.- Mediante comparecencia efectuada en fecha 9-03-2001, se aportó al Ayuntamiento "... Informe pericial en el que se especifica "omisión de junta de dilatación entre edificios de C/ Torrellas y C/ Universidad, omisión de junta de dilatación entre elementos estructurales y terminación de la carpintería exterior en aluminio gris, etc. Igualmente apporto fotocopia de la fachada subrayando los balcones que no están y listado de presuntos incumplimientos en la memoria, pliego de condiciones y presupuesto para que sirvan de guía al técnico que realice el informe".

C.3.- Pasada la denuncia y documentación presentada al Servicio de Inspección, su Sección Técnica de Control de Obras, emitió informe en fecha 28-03-2001, manifestando :

"A la vista del escrito presentado se informa que las cuestiones planteadas sobre ruidos, calidades de materiales, deficiencias en la ejecución o modificaciones que no supongan infracciones a las OO.MM. o Normas del Plan General, no son competencias de esta Sección Técnica. No obstante se aclara que no se infringe el art. 5.4.8 de las OO.MM por cuanto el piso 1º izquierda, al modificar el hueco de ventilación (balcón) de fachada por ventana, ésta no tiene una superficie menor de 1/8 de la superficie de la cocina.

En cuanto al piso bajo derecha no infringiría el art. 5.4.8 de las OO.MM. por razones de luz y ventilación al modificar su balcón del estar-comedor y convertirlo en ventana, puesto que ha unido dicha estancia con el dormitorio. Sin embargo, al suprimir el mismo, incumpliría el art. 3.2.2. apartado 2ª.b, (programa mínimo de vivienda), debiendo habilitar un espacio de 10 m2 para dormitorio."

C.4.- Mediante escrito de fecha 11-04-2001 se requirió a la empresa promotora la subsanación de las deficiencias señaladas en el

informe antes citado, de 28-03-2001. Y también a la propia Comunidad de Propietarios.

C.5.- En fecha 18-04-2001, por la Comunidad de Propietarios se presentó en registro del Ayuntamiento solicitud de que "... se compruebe el cumplimiento del artículo 7.4 de la Ordenanza de edificación municipal de Zaragoza, entre el edificio de C/ Torrellas nº 7 y el de C/ Universidad 11-13 ..."

C.6.- Mediante comparecencia de 9-05-2001 se solicitó, también por la Comunidad, copia de los expedientes 164.978/2001 y 3.09871/1999.

C.7.- Nuevamente con fecha 15-06-2001 volvió la Comunidad a solicitar al Ayuntamiento el cumplimiento del artículo 7.4 de la Ordenanza de edificación municipal, sugiriendo una inspección ocular, por considerar evidente que no hay junta de separación entre los edificios.

C.8.- Y en respuesta al requerimiento de subsanación de deficiencias, de fecha 11-04-2001, la Comunidad de Propietarios se dirigió al Ayuntamiento, con fecha 26-06-2001, manifestando :

"Con respecto a su escrito de 11 de Abril de 2001 solicito se me explique 1º ¿Por qué en el informe que se adjunta a dicho escrito no se especifica el incumplimiento del artículo 7.4 de la Ordenanza de edificación municipal, tal como solicite en la comparecencia que realicé el 9 de marzo de 2001 y tal como figura en el informe pericial que adjunté en dicha comparecencia?. 2º ¿ Por qué no se especifica el incumplimiento de NBE en cuanto a las condiciones térmico-acústicas de los edificios, que están afectando al incumplimiento de la Ordenanza municipal contra ruidos y vibraciones (Expediente 3147804 de servicios públicos)?. 3º ¿ Por qué se requiere a la Comunidad de Propietarios la subsanación de las deficiencias cuando estas deficiencias son anteriores a la constitución de la Comunidad?. 4º ¿Por qué no se requiere a la promotora, constructora, arquitecto técnico y a los arquitectos la subsanación de dichas deficiencias cuando lógicamente serían ellos los responsables?. 5º ¿ Por qué no se han tomado las medidas para depurar responsabilidades por "falsedad en documento" ya que en el informe de Urbanismo se especifica que ha habido "modificaciones que no figuran en los documentos que obran en el área de Urbanismo y que afectan al cumplimiento de OO.MM. y de la Ley Urbanística de Aragón. Solicito se tomen las medidas necesarias para subsanar estas irregularidades, se compruebe el listado de presuntos incumplimientos de la Memoria, Pliego de condiciones y Presupuesto y de los que figuran en el Informe pericial, ambos entregados al Ayuntamiento por la Comunidad, haciendo especial reseña de los incumplimientos que afectan a las OO.MM. y a la ley Urbanística de Aragón, y se realicen las catas e inspecciones necesarias."

C.9.- Nuevamente con fechas 28-09-2001 y 2-11-2001 volvió la Comunidad a solicitar al Ayuntamiento que se comprobase el cumplimiento del artículo 7.4 de la Ordenanza de edificación municipal, sugiriendo una inspección ocular, por considerar evidente que no hay junta de separación entre los edificios.

C.10.- Mediante escrito de fecha 5-11-2001 se requirió a la Comunidad de Propietarios la subsanación de las deficiencias señaladas en el informe antes citado, de 25-09-2001.

D) Del **Expediente 33.091/04** resulta :

D.1.- Mediante instancia presentada en registro general del Ayuntamiento de Zaragoza, en fecha 14-01-2004, en relación con vivienda sita en C/ Torrellas nº 7, en Zaragoza, se solicitaba : “Se compruebe el acotado del lado mínimo del patio de luces a los efectos oportunos. A la altura del 1er piso hay un estrechamiento y no se cumple tampoco en el 2º, 3º y 4º.

En la documentación interna de la Unidad Técnica, pág. 26 los Arquitectos, tras la petición del Ayuntamiento acotan el lado mínimo a 3 mts. En otro escrito el Ayuntamiento solicita la mancomunidad de patio.”

D.2.- El Servicio de Inspección, mediante escrito de 19-01-2004, dirigido a Información y Organización (Registro), manifestó : “Se devuelve el presente expediente para que sea descargado de este Servicio por no ser de nuestra competencia, y se cargue al Servicio de Disciplina Urbanística (Control de Obras).”

D.3.- Sin que conste en expediente actuación alguna de comprobación de lo manifestado por el interesado en su instancia de solicitud, el Servicio de Disciplina Urbanística, mediante escrito de fecha 30-01-2004, respondió al mismo :

“Examinada la solicitud formulada el 14-1-2004 por la persona arriba indicada, y una vez practicadas por este Ayuntamiento las actuaciones necesarias para resolver dicha solicitud, se informa lo siguiente :

Que el edificio de referencia obtuvo Licencia de Ocupación en expte. 3.098.716/99 por acuerdo de la M.I. Comisión de Gobierno de fecha 15 de marzo de 2002, habiéndose comprobado en dicho expediente la adecuación de las obras a la licencia concedida.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Aun cuando procede centrar la resolución de esta Institución en el último de los expedientes relatados, por ser éste el que motiva la queja presentada, el examen de la documentación obrante en los

otros expedientes cuyas copias se nos han remitido, nos permite apoyar la procedencia de una resolución instando a esa Administración Local a dar una adecuada respuesta a la petición realizada por el ciudadano, que no entendemos resultara atendida de forma suficiente.

Examinado el último de los expedientes, al que se refiere esencialmente la queja presentada, nos encontramos ante la petición de un ciudadano de que se compruebe un concreto aspecto, una concreta medición en obra de una determinada dimensión de anchura de patio, para comprobar si la misma se ajusta o no a las Ordenanzas municipales de Edificación. Porque éstas establecen unas determinadas dimensiones a cumplir en los patios cerrados interiores (3.7.1), y entiende el solicitante que dicha dimensión mínima no se ha cumplido, en la obra ejecutada, a partir del piso 1º, pues aunque en el tendadero del piso situado en planta baja B, sí se cumple el mínimo de 3 mts de lado mínimo que se fija en dicha Ordenanza, a partir del piso 1º hacia arriba se produce un estrechamiento, por la presencia de edificación colindante que reduce dicha dimensión, dando lugar al incumplimiento de la citada Ordenanza de edificación en las plantas alzadas, por lo que interesa al ciudadano conocer la relevancia de dicho incumplimiento y las consecuencias jurídicas imputables a la empresa promotora y a los técnicos intervinientes en el proyecto y dirección de la obra.

Pues bien, presentada la solicitud al respecto, el examen de lo actuado por los servicios municipales nos sitúa, por un lado, ante la actitud del Servicio de Inspección que se declara no competente para hacer la comprobación solicitada, y, por otra parte, ante la actitud del Servicio de Disciplina Urbanística que, sin hacer comprobación alguna "in situ" (o al menos no consta informe técnico alguno al respecto en el expediente), se limita a remitirse a las actuaciones realizadas en el Expediente tramitado para otorgamiento del Final de Obra, a efectos de Licencia de Ocupación, entendiendo que las comprobaciones efectuadas en dicho expediente justifican la adecuación de la obra a la licencia concedida.

Entendemos que esta respuesta no atiende adecuadamente a lo solicitado por el administrado.

SEGUNDA.- Y consideramos que no se atiende adecuadamente a lo solicitado porque de los antecedentes y documentos obrantes en los expedientes examinados se deduce que las comprobaciones efectuadas, a los efectos de otorgar el Final de Obra, no fueron lo suficientemente detalladas como para no apreciar incumplimientos de la licencia otorgada.

Ya en expediente 164.978/2001 hay constancia de la puesta en conocimiento de esa Administración municipal de un Informe pericial, presentado por la Comunidad de Propietarios, en el que se relacionaban toda una serie de deficiencias que se entendían imputables a la empresa promotora, al constructor, y/o a la dirección facultativa de las obras.

Entre las deficiencias denunciadas figuraba la del incumplimiento del artículo 7.4 de la Ordenanza de edificación municipal,

deficiencias que hubo de reconocerse en informe del Servicio de Inspección, Sección de Control de Obras, de fecha 25-09-2001. Pues bien, previamente, en fecha 25-04-2000, el citado Servicio de Inspección había acreditado, en informe emitido para otorgamiento del Final de Obra y Licencia de Ocupación, que la obra realizada cumplía con las condiciones de la Licencia, con la normativa urbanística y con las OO.MM. Como vemos, una comprobación posterior “in situ” de una concreta deficiencia denunciada evidenciaba que, aunque la edificación se hubiera ajustado “básicamente” al Proyecto presentado a licencia, podían constatarse incumplimientos específicamente localizados, como era el caso del antes citado, procediéndose a requerir a la empresa promotora para su subsanación.

A mayor abundamiento, en el examen realizado en esta Institución, hemos podido constatar otro presunto incumplimiento de una de las condiciones de la licencia, que se pasó por alto en el informe del Servicio de Inspección, y que, por referirse al cumplimiento de las Normas de Prevención de Incendios, consideramos relevante apuntar aquí, para que igualmente sea comprobado “in situ”. Recordemos que el informe de la U.T. de Proyectos de Edificación, de 12-01-1998 (en Expte. 3.222.954/97, de Licencia de Obras), señalaba como una de las deficiencias del Proyecto inicialmente presentado la de que “en zona de trasteros los pasillos tendrán un ancho mínimo útil de 1 m (artº 7.4.3. de la CPI-96)”. Para subsanar esta deficiencia, los arquitectos presentaron Plano 2 bis, visado en 23-02-1998, en el que el ancho de pasillos se acotaba a 1 m. (aunque sin reajustar el resto de las mediciones, lo que no parece matemáticamente muy aceptable). A la vista de dicho nuevo plano, se otorgó la licencia, estableciendo como condición primera la de que “la distribución del sótano será la del plano 2 bis”. Pues bien, entre los Planos Final de Obra (con visado de 14-05-1999) presentados por la empresa promotora para obtener el Final de Obra y la Licencia de Ocupación, el relativo a la Planta Sótano vuelve a acotar el ancho de los pasillos a 0'90 mts, con lo que se incumpliría –de ser cierta tal anchura útil- tanto la condición primera de la licencia, como lo establecido en artº 7.4.3 de la CPI-96. Y, sin embargo, el Servicio de Inspección, en su informe, de 25-04-2000, para otorgamiento del Final de Obra y Licencia de Ocupación, afirmaba que la obra cumplía con las condiciones de la licencia, lo que no sería cierto, y también decía cumplir la NBE-CPI-96, lo que tampoco sería cierto, al menos en el concreto aspecto apreciado por el Instructor de este expediente.

En definitiva, estos dos casos que se citan no hacen sino acreditar que en el examen de la edificación realizado por el Servicio de Inspección para el otorgamiento del Final de Obra y Licencia de Ocupación se han podido escapar concretas deficiencias e incumplimientos sobre cuya relevancia última habrá que pronunciarse cuándo éstas sean denunciadas ante la Administración, pero que, en todo caso, consideramos que deben ser comprobadas “in situ”, y no por mera remisión, como ha hecho el Servicio de Disciplina Urbanística, al hecho de haberse ultimado un determinado procedimiento como es el de otorgamiento del Final de Obra.

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 los Servicios municipales a los que competencialmente corresponda, se lleve a efecto la comprobación "in situ" del estrechamiento existente a partir del piso 1º hacia arriba, en el edificio construido en C/ Torrellas 7, angular a C/ Universidad, al amparo de licencia otorgada en Expte. 3.222.954/97, para verificar si dicho estrechamiento, producido por edificación colindante existente, suponía un incumplimiento de lo establecido en la Ordenanza Municipal de Edificación, que fija en 3 mts el lado mínimo, para patios interiores cerrados, y, a la vista de dicha comprobación, se informe al interesado solicitante (en Expte. 33.091/04) de cuáles sean las consecuencias jurídicas de dicho incumplimiento, y si no hubiera estado obligada la empresa promotora a acreditar la mancomunidad del patio, tal como se apuntaba en informe de la U.T. de Proyectos de Edificación, emitido respecto al Proyecto inicialmente presentado a licencia.

En relación con el presunto incumplimiento de la condición primera de la licencia otorgada, sobre ancho útil de pasillos en sótano de dicho edificio, observada en esta Institución, por referirse a un eventual incumplimiento de la NBE-CPI-96, de Prevención de Incendios, se sugiere también su comprobación "in situ", y la adopción de las medidas que procedan, en relación con la empresa promotora, con el constructor y con la dirección facultativa, para subsanar dicho incumplimiento si finalmente se confirmase.

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.

30 de Noviembre de 2004

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE