

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

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 18-02-2004 tuvo entrada en nuestra Institución escrito de queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En el mismo se hace alusión a que *"en el edificio contiguo a su vivienda de Pza San Agustín, cuya entrada es por C/ Viola nº 5, han realizado unas obras que, indebidamente, ocupan un patio interior sobre el que no puede realizarse ninguna edificación; ambos bloques tienen los patios seguidos, y al cubrir el del vecino, el techo de la construcción realizada está a la altura de la primera planta de mi vivienda, con acceso al mismo nivel.*

Considero que urbanísticamente no se puede realizar esta actuación, pues supone un incremento importante del volumen edificable del edificio. No obstante, con el fin de corroborar esta apreciación, he preguntado en el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza y me han informado que la obra carece de licencia; a pesar de todo, y de haberse paralizado la obra y precintado por la Policía Local, han seguido trabajando sin mayores problemas.

Considero que hay una pasividad municipal ante este supuesto que me causa un perjuicio, y no se adoptan las medidas adecuadas, por lo que solicita la mediación de El Justicia de Aragón para dar solución a los problemas planteados."

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.- Con fecha 24-02-2004 (R.S. nº 1742, de 25-02-2004) se solicitó información sobre el asunto al Ayuntamiento de Zaragoza, y en particular :

1.- Sobre las actuaciones administrativas desarrolladas por ese Ayuntamiento, en relación con las obras sin licencia a que se alude en el escrito de queja presentado, y para garantizar el cumplimiento efectivo de la orden de paralización dictada.

2.- En fecha 23-03-2004 tuvo entrada en esta Institución escrito de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza, adjuntando informe del Servicio de Disciplina Urbanística, de fecha 8-03-2004, en el que se ponía de manifiesto :

“En contestación a lo solicitado por el Justicia de Aragón, en procedimiento de queja DI-271/2004-10, este Servicio de Disciplina Urbanística informa lo siguiente :

En expediente nº 411.315/03 se incoa procedimiento sancionador por rehabilitación de inmueble edificando en patio de luces, a D. M.L.A. (Ayuntamiento Pleno 31 de Julio de 2003). Las obras podrían ser legalizables, según informe del Servicio de Inspección de fecha 21 de marzo de 2003.

Se había efectuado paralización de las mismas por resolución del Tte.-Alcalde delegado del Area de Urbanismo de fecha 31 de marzo de 2003.

Durante la instrucción del procedimiento sancionador se constata la existencia de una orden de ejecución (expediente 151.148/00) y nuevos informes técnicos de 10 de junio de 2003 y 27 de enero de 2004 de los que se desprende que las obras se ajustan a la orden de ejecución y a la licencia de obras menores concedidas.

Por resolución del Consejo de Gerencia de fecha 23 de febrero de 2004 se sobresee el expediente sancionador y por resolución del Vicepresidente del Consejo de Gerencia de fecha 4 de febrero de 2004 se levanta la paralización de las obras.”

3.- A la vista de la precedente información recibida del Ayuntamiento y de los antecedentes aportados por la persona presentadora de la queja, con fecha 29-03-2004 (R.S. nº 2758, de 31-03-2004) se solicitó ampliación de información, y en concreto :

1.- Si el cerramiento cubierto ejecutado en patio del edificio al que se alude en queja, ampliando y llevando el cobertizo hasta el edificio

colindante (San Agustín, 6), al que se hace mención en informe del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, de fecha 28-10-2003 (acreditando que la orden de ejecución dictada en expte. 151.148/00 no amparaba dicha ampliación), con lo que supone de aumento de volumen edificado, es, o no, conforme al Planeamiento urbanístico vigente de aplicación. Y si la licencia de obras menores concedida ampara o no dicha ampliación de volumen edificado.

4.- Cruzándose con recordatorio de la precedente solicitud de ampliación de información, en fecha 10-05-2004 tuvo entrada en esta Institución la respuesta remitida por el Servicio municipal de Información y Atención al Ciudadano, de fecha 16-04-2004, informando :

“En cumplimiento de lo solicitado por el Justicia de Aragón con fecha 29 de marzo de 2004, relativo a obras sin licencia en la calle Viola, 5, se informa lo siguiente :

Que con fecha 30 de enero de 2004, por resolución del Sr. Tte. de Alcalde del Area de Urbanismo, se concedió licencia de obras menores para reparación general de vivienda sin modificar la distribución original, consistente en pavimentos, alicatados, instalación eléctrica y fontanería, y pintura, en la calle Viola, 5.

Se adjunta copia compulsada del documento de concesión de la licencia y documentación complementaria.”

CUARTO.- De la documentación e información aportada al Expediente resultan los siguientes antecedentes cronológicamente relatados :

1.- Con fecha 20-06-2000, por el Tte. de Alcalde del Área de Urbanismo se adoptó resolución (en Expte. 151.148/2000) dirigida a M.L.A. S.L., del siguiente tenor :

“PRIMERO: Requerir a la propiedad de la finca sita en Viola 5, proceda a :

En el plazo de INMEDIATO : realizar las obras de revisión generalizada de cubiertas, canalón y bajantes. Revisión generalizada de fachadas, reparación de losas de balcones, dinteles y revoco fisurado y agrietado; y posterior pintado de la fachada con diferenciación de elementos arquitectónicos y en los tonos originales para lo que se realizarán catas de decapado en la pintura existente. Cierre de accesos.

Las Obras de referencia, deberán acreditarse, mediante la aportación ante esta Administración y a través de la Unidad Jurídica de

Registro de Solares, del Servicio de Disciplina y Registro de Solares, del Área de Urbanismo, del correspondiente Certificado Técnico, firmado por Arquitecto o Aparejador y Visado por su Colegio Oficial, en el que se indique el comienzo y posteriormente la finalización de las obras.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 19 de la Ley 6/98 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, arts. 184 y ss. de la Ley 5/99 de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, Ordenanzas Generales de Edificación del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, Normas del Plan General de Ordenación Urbana del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, de 1986, así como supletoriamente, lo dispuesto en los arts. 10 y ss del Reglamento de Disciplina Urbanística R.D. 2187/78 de 23 de julio.

SEGUNDO.- Comunicar a los interesados, a efectos informativos, que de conformidad con lo dispuesto en el art. 186 de la Ley 5/99 de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, podrán solicitar a través de la Sociedad Municipal de Rehabilitación de la Vivienda, con domicilio en c/ San Pablo, 61, las oportunas ayudas que para este fin existen previstas, así como a través de los Servicios de la Diputación General de Aragón, conforme a los programas de rehabilitación de inmuebles, por ella previstos, indicando que ambas ayudas pueden resultar perfectamente compatibles.

TERCERO.- Comunicar a la propiedad de la citada finca, que de precisar para la ejecución de las obras requeridas, la instalación de andamios o la colocación de vallas, deberán cursar a esta Administración, la correspondiente solicitud de licencia para tal concepto, indicando que tras la realización de las obras y de resultar dañados elementos de urbanización generales, tales como aceras o pavimentos, deberán reponerse a su estado original, siendo exigible dicha obligación por esta Administración.

CUARTO.- Advertir al interesado que los acuerdos de las Corporaciones Locales, devienen ejecutivos, desde el momento de su adopción y ejecutorios desde la notificación al interesado, lo que provoca su validez y obligado cumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 51 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local y de conformidad con lo dispuesto en los arts. 93 y ss. de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el incumplimiento de los mismos, facultará a la Administración a la adopción de cualesquiera de los medios previstos para la ejecución forzosa de los actos. En el mismo sentido, la Ley 5/99 de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, prevé que el incumplimiento de la Orden de Ejecución, facultará a la Administración, para la ejecución subsidiaria de los actos o la imposición de reiteradas multas coercitivas, con independencia del procedimiento sancionador oportuno.”

2.- Con fecha 10-06-2003, y atendiendo a solicitud particular formulada el 28-1-2003, el Servicio de Inspección emitió informe dirigido al Servicio de Disciplina Urbanística, en el que se decía :

“Se le informa a la Unidad Jurídica de control de Obras, sobre los siguientes aspectos :

- En fecha 21 de marzo de 2003 este Servicio de Inspección informó en los términos siguientes, que las obras (una vez consultado el S.E.A.) carecían de la preceptiva licencia, este informe se basó en que el código de identificación que se relaciona con las licencias de obras (X-404) no identificaba ninguna actuación recaída sobre el inmueble ubicado en la C/ Viola 5.

- Consultado el Código de Identificación (X-232) “Actuaciones de Seguridad en Edificios No Catalogados” se contemplan 3 actuaciones, sobre el Inmueble ubicado en la C/ Viola 5.

** Edificio en malas condiciones (exp. 3.068.982/88)*

** R/R, Edificio en malas condiciones (exp. 3.113.235/92)*

** Puerta de acceso inmueble abandonado (exp. 3.037.807/00)*

- Como consecuencia de nuestro informe de fecha 21 de marzo de 2003, se origina un requerimiento en el cual el Sr. Tte. de Alcalde, Delegado del Área de Urbanismo, en virtud de las facultades delegadas por la Alcaldía-Presidencia con fecha 16 de Julio de 1999 en el cual se especifica que se proceda a la inmediata paralización de las obras y sin perjuicio de las responsabilidades en que se hayan incurrido.

- Con posterioridad, en fecha 30 de abril de 2003, realiza una comparecencia, D. P.C.S. en su calidad de técnico y representante de D. M.L.A., S.L. el cual aporta Orden de Ejecución Municipal recaída en expt. 151148/2000, comunicación de comienzo de la obra visado por su respectivo Colegio Profesional, Estudio Básico de Seguridad y Salud y la comparecencia de fecha 20 de septiembre de 2001 donde se aporta la documentación al exp. de referencia.

- De la fotografía nº 3 (hoja nº 3 del expte.) y su comparación con la fotografía nº 1 (hoja nº 43 del expt.) se desprende que el cerramiento de obra, se ajusta a la alineación primitiva de la edificación (basta con observar la ubicación del tanque alto del inodoro que se instaló originariamente), con lo cual entendemos que se ajustan a la alineación original de las galerías.

De la fotografía nº 2 (Hoja nº 43 del exp) se desprende que la pared de ladrillo, se realizó en el límite de la propiedad, pudiéndose considerar como una actuación de ornato y de rehabilitación más, dentro del conjunto de las actuaciones a seguir en la Orden de Ejecución, encaminadas a la rehabilitación del edificio.

- Tras visita de inspección ocular, se observó y se tomó documentación exterior del inmueble, no pudiendo acceder al interior del mismo por cuanto se encontraba cerrado.

El conjunto de andamios instalados, así como su malla de protección están dirigidos a la revisión generalizada de las fachadas.

Por todo lo anteriormente expuesto, entendemos, salvo superior criterio, que una vez finalizadas las actuaciones sobre el inmueble, se comunique al objeto de proceder a inspeccionar las mismas por parte del Servicio competente.”

3.- Mediante alegaciones particulares presentadas al Ayuntamiento de Zaragoza, en escrito de 29-07-2003, en Expte. 411.315/2003, se argumentaba que se estaba permitiendo por el Ayuntamiento la rehabilitación integral del edificio mediante una mera orden de ejecución sin ningún tipo de control puesto que no se había solicitado por la propiedad del inmueble ningún tipo de licencia.

4.- Con fecha 28-10-2003, por la Arquitecto Jefe del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico se dirigió informe al Servicio de Inspección, a la Sección Jurídica de Registro de Solares y Conservación de Edificios, poniendo de manifiesto:

“La orden de ejecución se refería a reparación-consolidación de fachadas y cubiertas, no puede amparar ampliación alguna, el cobertizo existente en el patio ha sido ampliado hasta la edificación colindante (San Agustín 6) (objeto de la denuncia).”

5.- Con fecha 20-01-2004, D. P.C.S. actuando en representación de M.L.A. S.L. solicitó Licencia de Obras Menores al Ayuntamiento de Zaragoza (R.E. nº 30.347/04, de 23-01-04), para *“Reparación general de vivienda P1ª, sin modificar la distribución original consistente en : pavimentos, alicatos, instalación eléctrica y fontanería, pintura. Las obras exteriores se han realizado con la orden de ejecución del Exp. nº 151148/2000 (aporto)”*. La licencia se otorgó con fecha 30-01-2004.

La Memoria de Obras Menores adjunta a la solicitud, define las obras a realizar como : *“Reforma interior de la vivienda, ya que las obras de*

*consolidación y reparación de fachadas, cubiertas se han realizado con la orden de ejecución aportada”. Y en la descripción de las obras relaciona :
“Pavimento gres, alicatado con baldosa, instalación eléctrica, “ fontanería.
Todas las obras se realizarán sin cambio de distribución.*

6.- Con fecha 26-01-2004, la Arquitecta Jefe del Servicio de Patrimonio Cultural Artístico manifestó no tener nada que objetar a la licencia de obras menores solicitada (Expte. 30.347/04). Y con fecha 27-01-2004 por la misma Jefe del Servicio de Patrimonio Cultural Artístico se remitió informe al Servicio de Disciplina Urbanística, Unidad Jurídica de Control de Obras, en relación con el inmueble de C/ Viola 5 (Expte. nº 94113/03) en el que se manifestaba :

“Realizadas visitas de inspección al inmueble de referencia las obras realizadas se ajustan a la orden de ejecución del expediente 151148/2000 y a la licencia de obras menores concedida.”

7.- Con fecha 23-02-2004 el Consejo de Gerencia, acordó :
“Sobreseer expediente sancionador incoado contra D. M.L.A. por rehabilitación de inmueble edificando un patio de luces en C/ Viola, 5, dado que ha sido restablecido el orden urbanístico infringido.”

8.- Contra dicho acuerdo de Consejo de Gerencia se ha presentado recurso de reposición (R.E. nº 060180/2004), en marzo de 2004.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- En primer término procede señalar que estamos ante un procedimiento administrativo pendiente de resolución del recurso de reposición presentado contra acuerdo de Consejo de Gerencia, de 23-02-2004, por el que se acordó sobreseer el expediente sancionador incoado.

Esta situación nos obliga a ser en extremo respetuosos con el ámbito de competencias que es propio del Ayuntamiento, en cuanto a la resolución de fondo que dicha Administración considere procedente adoptar en relación al recurso planteado.

SEGUNDA.- Por lo anteriormente indicado nos limitamos, por una parte, a dejar constancia de algunas comprobaciones que resultan de la documentación a la que hemos tenido acceso :

a) La orden de ejecución dictada por el Tte. de Alcalde, en fecha 22-06-2000, tenía un contenido lo suficientemente preciso, y referido a revisión de elementos exteriores del edificio, como para que no pueda amparar la ampliación de volumen que se denunciaba ante esa Administración; y

además la propia orden de ejecución no eximía al requerido de obtener la preceptiva licencia, cuando se precisase la instalación de andamios o colocación de vallas (véase al respecto el apartado tercero de la resolución de 22-06-2000).

b) Existe contradicción entre el informe emitido por la Arquitecto Jefe del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, de fecha 28-10-2003, cuando manifestó que *“La orden de ejecución se refería a reparación-consolidación de fachadas y cubiertas, no puede amparar ampliación alguna,”* ; y tras acreditar en el propio informe citado que *“ el cobertizo existente en el patio ha sido ampliado hasta la edificación colindante (San Agustín 6) (objeto de la denuncia)”*, en posterior informe emitido por la misma, el fechado en 27-01-2004, se elude toda mención al referido cerramiento, y se afirma que : *“Realizadas visitas de inspección al inmueble de referencia las obras realizadas se ajustan a la orden de ejecución del expediente 151148/2000 y a la licencia de obras menores concedida.”*

Respecto a este último informe, señalar también que da por concedida la licencia de obras menores, cuando puede comprobarse, en el expediente correspondiente, que dicha licencia no fue otorgada hasta 30-01-2004, tres días más tarde.

c) La licencia de obras menores concedida el día 30-01-2004, en Expte. 30347/04, desde luego, no ampara obra alguna de cerramiento en patio interior de la finca situada en C/ Viola 5, que haya supuesto, en su caso, incremento de volumen.

d) Aunque desde esta Institución habíamos solicitado informe específico al respecto, en nuestra última solicitud de ampliación de información al Ayuntamiento, de fecha 29-03-2004 (R.S. nº 2758, de 31-03-2004), al solicitar concretamente : *“1.- Si el cerramiento cubierto ejecutado en patio del edificio al que se alude en queja, ampliando y llevando el cobertizo hasta el edificio colindante (San Agustín, 6), al que se hace mención en informe del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, de fecha 28-10-2003 (acreditando que la orden de ejecución dictada en expte. 151.148/00 no amparaba dicha ampliación), con lo que supone de aumento de volumen edificado, es, o no, conforme al Planeamiento urbanístico vigente de aplicación. Y si la licencia de obras menores concedida ampara o no dicha ampliación de volumen edificado.”*, no se nos ha dado respuesta concreta a si la ampliación del cobertizo, con lo que supone de ampliación de volumen es o no conforme a planeamiento, aunque sí nos ha quedado claro que, desde luego, la licencia de obras menores concedida no ampara tal obra, de haberse efectivamente realizado, extremo éste que procedería comprobar y actuar en consecuencia.

TERCERA.- Señaladas las precedentes constataciones, y estando pendiente la adopción de resolución sobre el recurso de reposición presentado, tan sólo nos cabe recordar al Ayuntamiento la obligación legal de resolver expresamente sobre dicho recurso, en cumplimiento de lo establecido en el art. 42 de la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999, pronunciándose congruentemente sobre las cuestiones planteadas en el mismo, en el ámbito de competencias que le son propias.

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 el siguiente

RECORDATORIO de la obligación legal, conforme a lo establecido en art. 42 de la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999, de resolver expresamente sobre el recurso de reposición presentado contra acuerdo de Consejo de Gerencia de Urbanismo, de fecha 23 de Febrero de 2004, por el que se sobreseía el expediente sancionador en relación con obras sin licencia en C/ Viola nº 5, pronunciándose congruentemente, en dicha resolución, sobre todas las cuestiones planteadas en el recurso, y de notificar la resolución adoptada a los interesados, conforme al art. 58 de la misma Ley citada, con ofrecimiento de los recursos procedentes.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me acuse recibo del recordatorio formulado y, en su caso, de la Resolución adoptada en el recurso al que se alude.

24 de Mayo de 2004

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE