

Expte.

DI-596/2005-10

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE ALBARRACÍN
44100 ALBARRACIN
TERUEL

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 11-05-2005 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En el escrito presentado se exponía :

"Me dirijo a Vd. en referencia a la situación de indefensión, impotencia y disgusto que tengo debido al siguiente tema :

Tengo una casa que heredé a la muerte de mi madre..... en Albarracín (Teruel) situada en el Llano del Arrabal 21.

Al Norte tiene una gran explanada conocida como "Los Alcabones" propiedad del Ayuntamiento que fue dada a la Diputación (según me dijo el actual Alcalde Fco. Martí) para hacer un bloque de pisos.

Aproximadamente en Noviembre 2004, empezaron a marcar y cavar cimentación. Me encuentro con la sorpresa que guardan la distancia (3 m) para todos los vecinos, menos a mi casa que viene en diagonal a una distancia de 1,8 metros (Ley Ordenación Urbanística art. 585).

-¿ Por qué a mi no se me respeta la distancia como a todos los demás vecinos?

- ¿ Por qué no se sigue paralelo a las casas que hay desde el siglo XVIII o más?

*- Por qué no se sitúa siguiendo la línea del ambulatorio y la carretera y no perjudicaría a la barriada de casas en luz, vista, distancia, estética ... etc
¡ No es problema de terreno! (se lo aseguro)*

- ¿ Por qué perjudicar a los que ya están?

Debido al hallazgo de un cementerio musulmán, en este momento la obra se encuentra paralizada.

He consultado como más perjudicada con abogados, aparejadores, arquitectos, quienes me remiten al Ayuntamiento. Al final fui a hablar con el Sr. Alcalde que me dijo se había hecho en la legislatura anterior y él no podía solucionar nada, que DENUNCIARA.

¿ A quién? ¿ Al Ayuntamiento? ¿ A la Diputación? "Con la Iglesia hemos topao" (dicen allí). Mi situación económica tampoco me lo permite.

Adjunto plano que me dieron en el Ayuntamiento, y mi DNI.

Le ruego estudie mi caso, pues una vez acabadas las excavaciones del "Cementerio musulmán" iniciarán la edificación, sin RESPETAR, la distancia legal.

Confíando en su buen hacer, gracias."

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

1.- Con fecha 13-05-2005 (R.S. nº 4457, de 17-05-2005) se dirigió escrito al Ayuntamiento de ALBARRACÍN solicitándole información sobre el asunto planteado, y en particular :

1.- Informe sobre la ordenación urbanística vigente en la zona a que se refiere la queja (Llano del Arrabal y explanada de "Los Alcabones"), con remisión a esta Institución de copia del Plano de Ordenación de alineaciones, así como Informe de las actuaciones municipales relativas a la autorización de las obras de edificación a las que se alude, remitiendo a esta Institución copia del Expediente tramitado, y de los Planos de Proyecto en los que se refleja el emplazamiento de las edificaciones autorizadas.

2.- Con esa misma fecha, R.S. nº 4458, de 17-05-2005, se informó a la presentadora de la queja de la precedente petición de información, y en un apartado específico se le hizo la siguiente observación :

"Como quiera que su escrito de queja hace referencia a una disposición normativa que no identificamos como disposición urbanística, cuando cita el art. 585 de la Ley de Ordenación Urbanística, entendemos que se está refiriendo al art. 585 del Código Civil. A este respecto debemos precisar a Ud. que el régimen jurídico de luces y vistas en Aragón, se rige por lo establecido en el art. 144 de la Compilación del Derecho Civil de Aragón. Por tanto la distancia de 3 metros de separación a su propiedad tan sólo puede ser exigida por Ud. si tiene reconocida, judicialmente o por negocio jurídico privado, servidumbre de luces, y ello en el ámbito jurídico civil, no en el urbanístico, debiendo estar en éste último a lo que esté previsto en las Normas Urbanísticas municipales vigentes, a las que, suponemos, en principio, se habrá ajustado la licencia acordada por el Ayuntamiento."

3.- En fecha 13-06-2005 tuvo entrada en esta Institución escrito del AYUNTAMIENTO DE ALBARRACÍN, R.S. nº 576, de 9-06-2005, en el que se nos ponía de manifiesto :

"Acuso recibo de su escrito núm. 4457 de fecha 13 de mayo pasado, relativo a la admisión a trámite de un escrito de queja registrada en esa Institución con el núm. DI-596/2005-10, sobre la cual se formula el siguiente informe :

Considerando el artículo 2 de la Ley 4/85, de 27 de Junio, Reguladora

del Justicia de Aragón.

Considerando, el artículo 19 de la Ley 4/85, en virtud de la cual las autoridades, funcionarios y todo el personal dependiente de la Administración deberán facilitar al Justicia informaciones, asistencia o cualquier clase de documentos para llevar a cabo la actuación investigadora.

Resultando que el M.I. Ayuntamiento de la Ciudad de Albarracín, en adelante Ayuntamiento enajenó una finca urbana sita en la partida "Los Alcabones" de 2.163,53 m² a la entidad mercantil SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN S.L., SOCIEDAD UNIPERSONAL en virtud de contrato celebrado el día 7 de noviembre de 2002, con destino a la promoción de viviendas protegidas. Se adjunta copia como Doc. 1.

Resultando que Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. solicita licencia municipal de obras mediante escrito de fecha 10 de marzo de 2004, en cumplimiento del artículo 155 del Decreto 347/2002, de 19 de Noviembre del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras, Servicios y artículo 172 y 175 de la Ley 5/1999 de 25 de Marzo Urbanística de Aragón se procede a tramitar el preceptivo expediente administrativo para la concesión de la citada licencia. Se adjunta copia como Doc. 2.

Igualmente se adjunta la documentación que a continuación se indica :

** Doc. 3 Modificación nº 6 Normas Subsidiarias, ordenación urbanística vigente en la zona.*

** Doc. 4. Plano de situación del solar donde se ubican las futuras viviendas de protección oficial.*

** Doc. 5 Plano del Proyecto señalando el emplazamiento de la edificación.*

** Doc. 6 Informe de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de 1 de junio de 2005.*

En cualquier caso quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración, información o documentación que pudiera precisar."

El Informe de la Arquitecta Municipal, que se adjuntaba, emitido en fecha 1-06-2005, ponía de manifiesto :

"Las NNSS de Albarracín planteaban el solar en cuestión como edificable con Ordenanza 1. Equipamientos, (en dicho terreno estaban construidas las antiguas Escuelas), y con Normativa similar a la parcela colindante donde se emplaza el Centro de Salud.

A petición de la DGA, el Ayuntamiento, para poder obtener terreno edificable donde realizar una construcción de viviendas protegidas, tramitó la Modificación nº 6 de las NNSS donde dicho terreno pasó a calificarse como Ordenanza 7.1 Alcabones, Edificación en bloque, adjuntando al presente informe dicha normativa.

Las alineaciones a petición del Ayuntamiento planteaban el mantener la línea de fachada del Centro de Salud, si bien en el Plano nº 2 de Ordenanzas que es el único plano vigente a efecto de alineaciones en las NN.SS., plantea toda la parcela como edificable, pudiéndose llegar a construir con alineación a pie de carretera.

Las viviendas de protección proyectadas han debido mantener sus distancias a las otras propiedades (edificaciones existentes) en cuestión de luces para poder obtener el informe de habitabilidad favorable (3 m. mínimo frente a ventanas y huecos necesarios por luces).

A petición de una propietaria de vivienda en calle Llano del Arrabal, me personé en las obras que se están realizando actualmente (excavaciones arqueológicas), donde tienen acotada la zona de trabajo al bloque de viviendas que afectaría a la propietaria en cuestión, comprobando que había marcada una estaca que quedaba aproximadamente a unos 2,40 m. de la fachada, pero que seguramente dicha estaca delimitaba la excavación, más amplia que la edificación, (cuestión que no supieron aclarar los arqueólogos que allí se encontraban). No obstante, teniendo en cuenta que la edificación se sitúa en ángulo con respecto a las edificaciones existentes, dicha distancia se superará en el punto donde se sitúan los huecos."

4.- Mediante escrito de fecha 16-06-2005 (R.S. nº 5869, de 20-06-2005) se dio traslado de dicha información a la presentadora de la queja, y con misma fecha (R.S. nº 5870, de 20-06-2005) se dirigió escrito al Ayuntamiento de ALBARRACÍN solicitándole ampliación de información sobre el asunto planteado, y en particular :

* Informe de la Arquitecta municipal, justificativo de su informe favorable al Proyecto de Viviendas presentado por "Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.", toda vez que, en el plano de emplazamiento del Proyecto, observamos que el edificio nº 2 se dispone retranqueado respecto a la alineación del vial a que la parcela da frente, siendo que la normativa remitida (Ordenanza 7.1 Alcabones, edificación en bloque) dispone taxativamente que la línea de fachada será coincidente con la alineación exterior. Y cuál es, según Proyecto o replanteo de la obra, la distancia realmente prevista entre la esquina más próxima del citado edificio nº 2 y la línea de fachada trasera de edificio nº 21 de la C/ Llano del Arrabal.

5.- En fecha 8-07-2005 tuvo entrada en esta Institución escrito del AYUNTAMIENTO DE ALBARRACÍN, R.S. nº 661, de 6-07-2005, en el que se nos ponía de manifiesto :

"Acuso recibo de su escrito núm. 5870 de fecha 20 de junio pasado, relativo a la necesidad de ampliación de información hecha en virtud de la tramitación de la queja presentada en esa Institución y registrada con el número de referencia arriba expresado.

En consecuencia, ampliamos información remitida, completando la misma con :

- Informe de la Arquitecta Municipal, justificativo del informe favorable al Proyecto de Viviendas presentado por "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. así como información sobre cuál es, según el Proyecto de la obra, la distancia realmente prevista entre la esquina más próxima del edificio 2 y la línea de fachada trasera del edificio nº 21 de la C/ Llano del Arrabal.

En cualquier caso quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración, información o documentación que pudiera precisar."

El Informe de la Arquitecta Municipal, que se nos adjuntaba, emitido en fecha 4-07-2005, ponía de manifiesto :

"Las alineaciones a petición del Ayuntamiento planteaban el mantener la línea de fachada del Centro de Salud, si bien en el Plano nº 2 de Ordenanzas que es el único Plano vigente a efecto de alineaciones en las NN.SS., siguiendo el criterio del resto del Municipio, se plantea toda la parcela como edificable, entendiéndose estas alineaciones como máximas.

El hecho de que se introduzca el párrafo que indica que la línea de fachada, sea coincidente con la alineación exterior entra en contradicción con la petición del Ayuntamiento al equipo redactor de la Modificación nº 6 de las NN.SS. de que se deseaba mantener la alineación del Centro de Salud colindante, dejando el camino del Santo Cristo que linda con la vega con una acera amplia, puesto que se entiende que con esta alineación propuesta si bien no se cumple este punto de ajuste a la alineación exterior a pie de carretera, se mejora notablemente la calidad de este paseo, y este punto se puede subsanar autorizando un vallado a esa línea de carretera (que a nadie beneficia).

Hay que hacer constar que en el Plan General que se encuentra en exposición pública se suprime tal obligación de cumplimiento de alineación exterior y se permiten los retranqueos (se adjunta fotocopia), siguiendo el criterio deseado por el Ayuntamiento.

En cuanto a la información requerida respecto a la distancia al edificio de la denunciante, hay que hacer constar que el Proyecto no acota la distancia a la trasera del edificio nº 21 de la C/ Llano del Arrabal, y que este punto debería solicitarse al equipo técnico redactor del Proyecto."

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Tal y como ya indicamos en su momento a la presentadora de la queja, desde el punto de vista jurídico civil, el régimen de luces y vistas aplicable a la edificación de viviendas protegidas a la que ese Ayuntamiento otorgó licencia, en fecha 7-06-2004, promovida por "Suelo y

Vivienda de Aragón, S.L.U.", en relación con la propiedad de la presentadora de la queja, viene determinado por lo establecido en el art. 144 de la Compilación de Derecho Civil de Aragón.

SEGUNDA.- Ya en esa primera comunicación hacíamos a la interesada la observación de que la licencia municipal debía ajustarse a lo establecido en las Normas Urbanísticas de aplicación, y avanzábamos que suponíamos se habrían respetado dichas normas.

Al recibir la primera información, y examinar las normas de aplicación, se nos planteó la duda acerca de por qué se había informado favorablemente el Proyecto, siendo que la Ordenanza de aplicación literalmente disponía que la línea de fachada, en zona de Ordenanza 7.1. Alcabones, *"... será coincidente con la alineación exterior"*, lo que nos llevó a solicitar una ampliación de información a la Administración municipal, y en concreto a la técnico municipal informante de la licencia.

A la vista del contenido de la ampliación de información recibida cabe cuestionar si la licencia otorgada se ajusta a derecho. La única alineación exterior de la parcela sobre la que se proyecta la edificación es la línea del vial a que la parcela da frente, esto es, la Calle denominada Camino del Santo Cristo, y a la vista de la disposición antes citada, entendemos que el Proyecto de edificación debería haberse planteado haciendo coincidir la fachada con dicha alineación, aun cuando toda la parcela fuese edificable, con un límite de ocupación máxima del 80 %, lo que hubiera dejado libre la parte posterior de la parcela.

Parece evidente, por otra parte, y así se deduce del propio informe de la Arquitecta municipal, que la redacción de la ordenanza no se correspondía con la voluntad municipal, al encargar la redacción de la Modificación nº 6 de las NN.SS. municipales, pues parece que su intención era la de que la alineación fuera la del Centro de Salud, que también está retranqueado respecto a la alineación del vial citado (Cno. del Santo Cristo), y de hecho el propio Ayuntamiento en su nuevo Plan General de Ordenación Urbana (lo que abona el argumento de que la licencia no se ajustaba a la literalidad de la normativa aplicable) viene a suprimir expresamente la obligación de cumplimiento de la alineación exterior, y se permiten los retranqueos.

Dicho lo anterior, es lo cierto que estamos ante una licencia ya otorgada hace más de un año, y no impugnada en vía jurisdiccional, por lo que sólo cabría acudir a la vía de revisión de oficio, para su anulación, previa declaración de lesividad para el interés público (art. 103 en relación con el art. 63, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero), y en este sentido, entran en conflicto el interés público de la promoción de un bloque de viviendas protegidas, que sin duda responde a una demanda necesitada de las mismas en el municipio, el ya expuesto desajuste entre la voluntad municipal expresada al encargar la redacción de la Modificación nº 6 de las NN.SS. y la redacción literal de la Ordenanza, contradictoria con aquélla, y, finalmente, el

particular interés, aunque también digno de protección, expresado por la presentadora de la queja, de que se respete la separación de al menos 3 metros a la fachada trasera de su propiedad.

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 formular al AYUNTAMIENTO DE ALBARRACÍN la siguiente**

SUGERENCIA

Que por ese Ayuntamiento, sin perjuicio de la posibilidad de incoar expediente de revisión de oficio de la licencia otorgada, si así lo estimara procedente, a la vista de las consideraciones antes expuestas, en todo caso, realice las gestiones oportunas ante la Sociedad pública "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.", promotora de las Viviendas protegidas a las que se otorgó dicha licencia, para que, por su Dirección Facultativa, en el replanteo de la edificación, si la misma finalmente ha de realizarse, se procure, en la medida de lo posible, que la esquina del edificio 2 más próxima a la fachada trasera del edificio nº 21 de la C/ Llano del Arrabal, se mantenga a un mínimo de 3 metros.

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.

14 de julio de 2005

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE