

Expte.

DI-606/2006-10

**SRA. ALCALDESA-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE ALLOZA**

**44509 ALLOZA
TERUEL**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 19-04-2006 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En el escrito presentado se exponía :

“Va a hacer un año (en 13 de Junio) que formulé denuncia al Ayuntº de ALLOZA, en relación con obras mayores realizadas por [G.A.A], en C/ Carralafuente nº 14, en ALLOZA, denuncia que reiteraré más tarde ante esa misma admón., y también presenté ante DGA (Inspección y Disciplina Urbanística).

Como quiera que soy afectado por la puerta que abre hacia el exterior, y que ello incumple las normas del Plan General, y que tampoco se ha solicitado la licencia de obras mayores adjuntando el Proyecto técnico correspondiente, conforme le fue requerido por el Ayuntº y en el plazo dado al efecto (2 meses).

Dado que el tiempo ha transcurrido, y que la inactividad municipal puede contribuir a facilitar la prescripción de la infracción, y la incapacidad de restaurar el orden urbanístico infringido, es por lo que solicito su intervención para que sin más demora el Ayuntº haga el encargo del Proyecto técnico (a costa del promotor) para las obras mayores realizadas, y para que ordene la rectificación correspondiente en el sistema de apertura de la puerta, todo ello dentro del plazo que resta antes de la prescripción de la infracción.”

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

1.- Con fecha 28-04-2006 (R.S. nº 3960, de 3-05-2006) se solicitó información al Ayuntamiento de ALLOZA, sobre la cuestión planteada en el escrito de queja, y en particular :

1.- Informe municipal sobre las actuaciones realizadas por esa Administración en relación con la denuncia a que se refiere la queja

presentada, en ejercicio de las competencias que le están atribuidas sobre protección de la legalidad urbanística. Se ruega nos remitan copia íntegra compulsada del Expediente tramitado en relación con las denuncias a que se hace referencia en la queja, y también copia íntegra compulsada del Expediente de Licencia tramitado para autorización de las obras.

2.- Rogamos asimismo se nos remita copia de los Planos de Ordenación urbanística vigentes de la zona a que se refiere la denuncia, así como de las Normas y Ordenanzas urbanísticas de aplicación, con indicación de la fecha de aprobación definitiva de dicho Planeamiento y Normas.

2.- Con misma fecha, R.S. nº 3959, se solicitó información y documentación al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón, y en particular :

1.- Informe sobre las actuaciones realizadas por el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística en relación con la denuncia a que se refiere la queja presentada, en ejercicio de las competencias que le están atribuidas sobre protección de la legalidad urbanística. Se ruega nos remitan copia íntegra compulsada del Expediente tramitado en relación con dicha denuncia.

3.- En fecha 18-05-2006 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito de Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Alloza, remitiendo documentación encabezada por el siguiente Informe de la Secretaria-Intervención municipal (R.S. nº 153, de 17-5-2006) :

“Resultando que con fecha de 13 y 29 de junio y 13 de septiembre de 2005, D. [D.C.N.] presentó varios escritos en el que denunciaba que se estaban ejecutando obras en el inmueble propiedad de D. [G.A.A.], situado en la Calle Rambla, que incumple el ordenamiento urbanístico vigente en el municipio, solicitando nueva licencia proyecto técnico.

Resultando que con fecha de 8 de marzo de 2005, D. [G.A.A.] presentó solicitud de licencias de obras para reparación de cubierta sustituyendo tejas y tablero estado y revoco de fachada, para la cual, se informó favorablemente por parte del arquitecto técnico municipal D. J... L... T... G... y de la que se concedió licencia urbanística aprobada en la sesión plenaria con fecha de 29 de marzo de 2005 y liquidada el día marzo de 2005.

Resultando que en relación a las solicitudes-denuncias presentadas por D. [D.C.N.] se emiten dos informes técnicos con fecha 29 de junio y 7 de julio de por D. J.... J.... C...., Licenciado en Derecho y D. L.... C.... D...., Arquitecto Técnico por la empresa GPR Urbanismo y Servicios S.L., concluyendo que el Sr. [G.A.A.] debía solicitar una ampliación de la licencia de obras anterior adjuntando proyecto técnico.

Resultando que con fecha de 18 julio de 2005 se dio traslado de notificación por parte del Ayuntamiento de Alloza a D. [G.A.A.] para que tomara medidas con arreglo a las obras en cuestión, que con fecha de 31 de enero 2006 se dio traslado de otra notificación encontrándose el Sr. [G.A.A.]

fuera de España. Finalmente se dio traslado de nueva notificación de fecha de 6 de marzo de 2006.

Resultando que D. [D.C.N.] en fecha de 1 de febrero presentó denuncia ante el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística a consecuencia de la presunta infracción urbanística. Este es mi informe que uno al expediente.”

4.- En fecha 31-05-2006 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito del Vicepresidente del Gobierno y Consejero de Presidencia y Relaciones Institucionales, adjuntando Informe del Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística, suscrito por el Director General de Urbanismo, y fechado en 18-05-2006, en el que se pone de manifiesto :

“ANTECEDENTES DE HECHO:

El día 1 de febrero de 2006 se presenta ante el registro general del Gobierno de Aragón escrito-denuncia firmado por D. [D.C.N.] mediante el cual se informa que en la calle Rambla Alta de Alloza se han ejecutado obras no ajustadas a la licencia de obra menor concedida por el Ayuntamiento a D. [G.A.A]. En concreto, se denuncia la instalación de una puerta de garaie que abre hacia el exterior de la vía pública ocasionando cuando está abierta molestias al denunciante al tener que hacer maniobras con el coche y tractor para poder pasar.

El día 20 de marzo de 2006, desde el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística del Gobierno de Aragón se requiere por escrito al Ayuntamiento de Alloza al objeto de que informen de las actuaciones realizadas y que afectan a las obras denunciadas. Se abre el expediente informativo DU.06/017.

El día 6 de abril de 2006 el Ayuntamiento de Alloza remite documentación relativa a las obras denunciadas. En dicha documentación consta el requerimiento efectuado por la Sra. Alcalde del Ayuntamiento al denunciado Sr. [G.A.A.] de fecha 18 de julio de 2005 requiriéndole para que en el plazo de dos meses presente proyecto técnico y solicitud de nueva licencia, concediéndole un plazo de dos meses para tales efectos, de conformidad con lo dispuesto para estos casos de obras legalizables en el artículo 196.b) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. Así mismo, consta en la documentación remitida nuevo requerimiento de fecha 6 de marzo de 2006 insistiendo al denunciado para que en el plazo de 10 días presente los proyectos requeridos.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

A la vista del tiempo transcurrido entre la fecha en que se cursa la denuncia (febrero de 2006) y la solicitud de informe desde "El Justicia de Aragón" (mayo de 2006), no ha sido posible adoptar resolución administrativa sobre los hechos denunciados. No obstante, la actividad administrativa ordinaria ante estas denuncias ha sido realizada con máxima prontitud (apertura de expediente informativo y solicitud de información al Ayuntamiento en marzo de 2006).

Sin perjuicio de una pronta resolución administrativa a la denuncia

formulada por el Sr. [D.C.N.] se puede apreciar, a la vista de los hechos denunciados y de las actuaciones municipales practicadas, que no ha existido inactividad municipal ante la denuncia en su día presentada en sede municipal, pudiéndose hablar, acaso, de poca voluntad y prontitud para insistir ante el denunciado para que aportase el proyecto técnico requerido. El artículo 196.b) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón dispone que si el interesado no aporta en el plazo concedido (dos meses) el proyecto requerido, el Ayuntamiento ordenará, a costa del interesado, la realización de los mismos.

Debe informarse que desde el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística del Gobierno de Aragón se tiene presente, no solo la actividad municipal ante esta denuncia (aunque excesivamente lenta en su ejercicio), que imposibilitaría el ejercicio vía subrogación de las competencias en materia de disciplina urbanística a los órganos de la Comunidad Autónoma, sino la entidad de las mismas (tirar paredes, modificar solera, cabezal y puerta) que difícilmente pueden encajar en la tipificación de infracción grave de la Ley Urbanística.

Por lo que respecta a la circunstancia de que la puerta del garaje denunciado abre hacia el exterior (ocupando vía pública), principal motivo de la denuncia del Sr. [D.C.N.], no puede considerarse tal circunstancia como un acto de edificación o uso del suelo que afecte a superficie destinada a dominio público (lo cual haría que se tipificara el hecho como infracción muy grave). La apertura hacia el exterior de una puerta de garaje es una torpeza constructiva, fácil de subsanar y que, en todo caso, no puede considerarse como edificación o uso del suelo que afecte a dominio público por sí mismo, dado que dicha puerta se contempla dentro de una edificación, que sí debe respetar el dominio público y los demás requisitos señalados por las normas urbanísticas.

CONCLUSIONES:

Desde el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística del Gobierno de Aragón se han realizado las actuaciones procedimentales habituales frente a denuncias de carácter urbanístico, estando pendientes de concluir el expediente incoado.”

CUARTO.- De la información y documentación aportada al Expediente, tanto por la persona presentadora de la queja, como por el Ayuntamiento de Alloza, resulta :

1.- Con fecha de 8 de marzo de 2005, D. [G.A.A.] presentó solicitud de licencia de obras para reparación de cubierta sustituyendo tejas y tablero estado y revoco de fachada. La solicitud de licencia se informó favorablemente, con esa misma fecha por parte del arquitecto técnico municipal D. J.... L... T..... G....., y por el Licenciado en Derecho, D. J.... J..... C...., haciendo constar, en el apartado de Condiciones urbanísticas de tal informe :

“Se trata de una Obra Menor, siempre que no afecte a la estructura de ningún edificio, en cuyo caso sería una Obra Mayor y precisaría de un

proyecto técnico para su ejecución.

Las obras ya se han iniciado.

Se recomienda el empleo de teja árabe y el revoco o pintado de fachadas en tonos ocres.”

La licencia se otorgó por acuerdo plenario adoptado en sesión ordinaria de 29 de marzo de 2005.

2.- En fecha 13 -06-2005, el ahora presentador de queja, tras exponer :

“Que en la Calle Rambla se están haciendo unas obras en el inmueble propiedad de D. [G.A.A.], que la puerta de dicho inmueble abre hacia fuera y dado el paso estrecho de la calle en ese punto, al pasar con algún vehículo y estar las puertas abiertas se puede producir una colisión, ahora que están en obras sería el momento de hacerlas cambiar de dirección.”

Solicitó al Ayuntamiento de Alloza, se tomasen las medidas oportunas para subsanar esta deficiencia, apuntando que, en caso contrario, si el Ayuntamiento no hacía cumplir la norma vigente se haría responsable de lo que pudiera suceder en un futuro, en caso de accidentes que pudieran surgir.

3.- Sobre dicha solicitud, se emitió informe por D. J.... J..... C....., Licenciado en Derecho, y D. L..... C..... D....., Arquitecto Técnico, fechado en 29-06-2005, y en el que se ponía de manifiesto :

“En relación a la solicitud presentadas por D. [D.C.N.] de fecha 13 de Junio de 2005 sobre las obras que se realizan por Don [G.A.A.], y en particular en referencia a una puerta que abre hacia fuera, ocupando el vial público.

Vista la solicitud del Sr. [D.C.N.]. vista la solicitud de licencia de obras del Sr. [G.A.A.] y la concesión por parte del Ayuntamiento de la citada licencia referente a "reparación de cubierta sustituyendo tejas y tablero en mal estado, y revoco de fachada".

Consultada la normativa aplicable al supuesto que nos ocupa; Ley Urbanística de Aragón. Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Teruel, Normativa específica de Alloza. hemos de concluir que estamos ante un elemento afecto a una construcción fuera de ordenación, ya que invade el vial público de una forma esporádica.

Al efecto, el artº 9 de las normas reguladoras en Alloza dice que en las edificaciones (elementos de las edificaciones) fuera de ordenación, no podrán realizarse 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 (elemento del inmueble).

En el mismo sentido el artº 2.1.2.5 de las NN SS y CC de Terue!, con motivo de usos fuera de ordenación, en su párrafo 3º dice lo mismo.

Finalmente decir que la Ley Urbanística de Aragón arto 70, y el

Reglamento que la desarrolla, arto 151, reproducen lo prescrito por las normas anteriormente citadas.

Según la documentación aportada, y la normativa citada, estaríamos ante un elemento de una edificación fuera de ordenación, y por tanto afectado por las limitaciones que recoge la normativa apuntada. Es decir, que sobre el elemento fuera de ordenación objeto de este informe no se podrá realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de valor, pero si pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Por último, y en materia de derecho civil, podríamos estar ante un caso de adquisición de un servidumbre por prescripción, derecho que podría alegar el Sr. [G.A.A.] ya que ha disfrutado entre presentes de la apertura de una puerta hacia el exterior,. Sin embargo, la jurisdicción civil sería la que debería pronunciarse sobre la existencia de este derecho, en un procedimiento judicial, atendiendo a los antecedentes y a las pruebas que se aporten.”

4.- En fecha 29-06-2005, se presentó en registro municipal escrito denunciando que las obras no se estaban ajustando a la licencia de obra menor concedida, en los siguientes términos :

“Expone, que en la C/Rambla se están haciendo obras en el inmueble propiedad de D. [G.A.A.] Ariño que no se ajustan a la licencia de obra menor que él solicitó al Ayuntamiento de Alloza. Cuya licencia de obra menor refleja arreglo de cubierta y jarreado de pared con mortero.

Por lo cual el informe del aparejador fue favorable y a su vez firmado por el Ayuntamiento de Alloza, para estos trabajos. Y no pare los trabajos realizados que son de obra nueva, puesto que ha tirado paredes enteras, ha modificado solera, cabezal, puerta y no se cuantos palies de ladrillo ha gastado.

Por lo tanto según la normativa vigente del P.G.O.U dice que dicho señor tiene que sacar proyecto técnico de obra, puesto que es obra nueva y no licencia de obra menor.

Solicito:

Al Ayuntamiento de Alloza se tomen las medidas oportunas para subsanar dicho informe y que no sea favorable, puesto que la licencia de obra menor no se ajusta a la realidad y lo que procede según la normativa del P.G.O.U. en proyecto técnico de obra.

Como también se entiende, que la puerta de la cochera tenga. Que cambiarse de posición, en vez de abrir hacia afuera que abra hacia adentro, al tratarse de obra nueva.

Por todo ello espero que el Ayuntamiento de Alloza haga cumplir las normas vigentes del P.G.O.U ,sino en caso contrario, el Ayuntamiento de Alloza será responsable de lo que pueda suceder en caso de accidente en un futuro, por causa de dicha puerta al invadir la calle.”

5.- Nuevamente, por los Sres. J..... C..... y C.... D....., en asistencia técnica urbanística al Ayuntamiento de Alloza, se emitió informe, fechado en 7-07-2005, manifestando :

“En relación a la solicitud-denuncia presentada por D. [D.C.N.] de fecha 28 de Junio de 2005, registrada en el Ayuntamiento el día 29 de Junio de 2005, núm. de entrada 408, sobre las obras que se realizan por Don [G.A.A.], y en particular en referencia a que las obras ejecutadas no se ajustan a la licencia de obra menor solicitada.

Vista la solicitud del Sr. [D.C.N.], vista la solicitud de licencia de obras del Sr. [G.A.A.] y la concesión por parte del Ayuntamiento de la citada licencia referente a "reparación de cubierta sustituyendo tejas y tablero en mal estado, y revoco de fachada", personados en el lugar de las obras, y aportando reportaje fotográfico al respecto.

Consultada la normativa aplicable al supuesto que nos ocupa; Ley Urbanística de Aragón, Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Teruel, Normativa específica de Alloza, hemos de concluir que:

1.- Las obras realizadas y en curso de realización sobrepasan a lo estrictamente solicitada y para las cuales se otorgó licencia de obras.

2.- Que las obras realmente realizadas deben de ser calificadas como mayores en cuanto a lo dispuesto en el arto 3.3.2.3. de las Normas Provinciales, pues afectan a la estructura del edificio, y estan sujetas a licencia de obra mayor según el artº. 172 y ss. de la LUA, artº 3.3.2.1. de las Normas Provinciales y capítulo VI de la Normativa de Alloza.

3.- El Ayuntamiento tiene potestad, y en este caso concreto motivado por la denuncia del Sr. [D.C.N.], para realizar la inspección urbanística correspondiente, arto193 de la LUA, 3.4.0.1. de las Normas Urbanísticas, y artº 30 de la normativa de Alloza.

4.- Según el arto 196 de la LUA, cuando se realicen obras contra las condiciones señaladas en la licencia de obras, y que sean compatibles con la normativa vigente, se requerirá la interesado el plazo de dos meses para que solicite nueva licencia o modificación de la ya presentada, con apercibimiento, que si así no lo hiciere, el Ayuntamiento encargará a su costa los proyectos técnicos necesarios para pronunciarse por su legalidad. En el mismo sentido el artº 3.4.0.2 de las Normas Provinciales y artº 30 de la Normativa de Alloza.

5.- Como las obras realizadas y en curso de realización son obras mayores, por afectar a la estructura, deberá, junto a una nueva solicitud de licencia, aportarse proyecto técnico redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional competente.

6.- En referencia a la puerta estamos ante un elemento afecto a una construcción fuera de ordenación, ya que invade el vial público de una forma esporádica.

Al efecto, el artº 9 de las normas reguladoras en Alloza dice que en las edificaciones (elementos de las edificaciones) fuera de ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen,

modernización o incremento de su valor expropiación, pero sí, las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, conservación del inmueble (elemento del inmueble).

En el mismo sentido el artº 2.1.2.5 de las NN SS y CC de Teruel, con motivo de usos fuera de ordenación, en su párrafo 3º dice lo mismo.

Finalmente decir que la Ley Urbanística de Aragón artº 70, y el Reglamento que la desarrolla, artº 151, reproducen lo prescrito por las normas anteriormente citadas.

Según la inspección realizada "in situ" y el reportaje fotográfico que se adjunta, y la normativa citada, estaríamos ante un elemento de una edificación fuera de ordenación, y por tanto afectado por las limitaciones que recoge la normativa apuntada. Es decir, que sobre el elemento fuera de ordenación no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de valor, pero si pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Sin embargo, se observa que se ha sustituido el dintel de la puerta anterior por una nueva. con lo cual, creemos, que se incumple las limitaciones para elementos fuera de ordenación ya que se ha consolidado y modernizado este.

7.- En resumen, de todo lo expuesto, concluimos:

a.- Que el Sr. [G.A.A.] debe de solicitar una ampliación de la licencia de obras anterior, adjuntando proyecto redactado por técnico competente y visado por colegio profesional.

b.- Que ha realizado una obra en un elemento fuera de ordenación, la puerta, no permitida; por lo que deberá adoptar las medidas necesarias para que el elemento fuera de ordenación deje de serlo, es decir que no invada el vial público."

6.- Mediante escrito de Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento, de fecha 18-07-2005, R.S. nº 266, se remitió notificación al promotor de las obras :

"Mediante el presente escrito tengo a bien comunicarle, que el día 28 de junio de 2005 se presentó en el Ayuntamiento de Alloza denuncia de D. [D.C.N.], en relación a las obras que se están ejecutando en la calle Rambla en el inmueble de propiedad de Ud..

Con motivo de la denuncia, se realizó una visita por parte del Aparejador Técnico del Ayuntamiento, comprobándose que las obras realizadas y aquellas en curso exceden de lo estrictamente solicitado.

Como las obras realizadas y en curso de realización son obras mayores, se le requiere para que en el plazo de dos meses presente nueva licencia y Proyecto Técnico redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional competente.

Adjunto se remite documentación relativa a dichas obras."

7.- El ahora presentador de queja, con fecha 19-09-2005, presentó nuevo escrito al Ayuntamiento de Alloza, en el que se solicitaba :

“Me dirijo a ustedes en referencia a la contestación que me dieron por escrito en el tema de la obra ilegal que se realizó en la Cl Rambla, cuyo propietario es el Sr [G.A.A.] y denunciada dicha obra por mi.

Puesto que el plazo de tiempo que marca el informe técnico es de dos meses, para solicitar una nueva licencia con un proyecto técnico redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional competente.

Les solicito que en dicho proyecto técnico, se refleje la reforma de la puerta de la cochera de la obra mencionada, de forma que no invada la vía pública. Puesto que así lo ha visto oportuno el Servicio de la Disciplina de Urbanismo, C/ Canfran nº 22-24, para evitar en lo sucesivo más tramites referentes al tema que nos ocupa.

Esperando contestación de ustedes, sobre la solicitud a la que hago referencia, y dándoles las gracias por las molestias causadas. ...”.

8.- Mediante escrito de Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento, de fecha 31-01-2006, R.S. nº 33, se remitió notificación al promotor de las obras :

“Mediante el presente escrito tengo a bien comunicarle, que con motivo de la denuncia de D. [D.C.N.] presentada en junio de 2005, por las obras realizadas en la calle Rambla, se le solicitó que en el plazo de dos meses presentara nueva licencia y Proyecto Técnico redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional competente.

Agotado el plazo concedido en su día, se le requiere para que presente en el plazo de diez días (a contar desde la fecha de 31-01-2006) nueva licencia y Proyecto Técnico. En caso de no presentar la documentación que se le requiere el Ayuntamiento tomará las medidas pertinentes.”

9.- Ya situados en 2006, se presentó escrito a la Dirección General de Urbanismo, de D.G.A., y a su Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística, en el que el ahora presentador de queja exponía :

“Yo [D.C.N.] , Me dirijo a ustedes para denunciar a Don [G.A.A.], vecino de Alloza, provincia Teruel, cuyo domicilio es calle Carralafuente Nº 14 de dicho municipio.

El motivo de la denuncia por parte mía a este Señor, es debido a una obra en un inmueble de su propiedad ubicado en la calle Rambla A1ta, y que dicha obra no se ajusta al permiso de obra menor que él solicitó y que los técnicos del Ayuntamiento dieron el informe favorable y firmado por el Ayuntamiento para obra..menor y no para tirar el .inmueble y hacerlo nuevo completamente.

Yo entiendo que en este caso hay que hacer proyecto de obra nueva y no con la barbaridad de dejar la puerta de dicha obra de 12 m2 abriendo hacia el exterior, es decir, invadiendo la vía pública. Que en este caso, es la calle por la que paso yo a mi domicilio, con el consiguiente peligro que

conlleve el pasar con la puerta abierta y tener que hacer maniobra con el coche y con el tractor para poder pasar.

Yo esta obra ya la denuncie ante el Ayuntamiento de Alloza, como verán en estos informes que le dejo a partir de desde la primera denuncia que yo hice.

Y el motivo de volver a hacer la denuncia ante ustedes, es decir, al Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística, es porque cuando pregunto al Ayuntamiento de Alloza nunca saben nada y yo supongo que en base a la denuncia que yo hice en su día habrá un periodo de tiempo para que prescriba dicha denuncia, y que dicho Señor no saque proyecto de obra nueva ni reforme la puerta.

Por este motivo he visto oportuno hacer la denuncia ante ustedes, haber si toman cartas en dicha denuncia y hagan cumplir las normas vigentes y a su vez me tengan mejor informado de cómo va el tema, puesto que el Ayuntamiento de Alloza siempre que he preguntado sobre el nuevo proyecto y la reforma de la puerta, nunca sabe nada.”

10.- El citado Servicio autonómico, a raíz de tal denuncia, se dirigió al Ayuntamiento de Alloza (R.S. nº 56847, de 22-03-2006), solicitándole información :

“Se ha recibido en este Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística de la Dirección General de Urbanismo, escrito de D. [D.C.N.], del cual adjuntamos copia, en el que se denuncia la PRESUNTA INFRACCIÓN URBANÍSTICA POR REALIZACIÓN DE OBRAS NO AJUSTADAS A LA LICENCIA CONCEDIDA, Y CONSTRUCCIÓN DE UN ELEMENTO FUERA DE ORDENACIÓN, CONSISTENTE EN UNA PUERTA DE GARAGE QUE INVADE LA VÍA PÚBLICA, instada por D. [G.A.A.], en calle Rambla Alta, en ese término municipal de Alloza.

Se solicita remitan toda la información posible sobre tales hechos. Concretamente, las actuaciones administrativas que, en su caso, se hubieran llevado a cabo por esa Corporación Local referentes a:

- la existencia (o no) de licencia, remitiendo copia de la misma y de los informes técnicos y/o jurídicos, en su caso.*
- el estado actual de las obras.*

Rogamos nos faciliten la información solicitada en el plazo máximo de 15 días.”

11.- Mediante escrito de Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento, de fecha 6-03-2006, R.S. nº 77, se remitió notificación al promotor de las obras :

“Mediante el presente escrito tengo a bien comunicarle, que con motivo de la denuncia de D. [D.C.N.] presentada en junio de 2005, por las obras realizadas en la calle Rambla, se le solicitó que en el plazo de dos meses presentara nueva licencia y Proyecto Técnico redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional competente.

Agotado el plazo concedido en su día, se le requiere para que

presente en el plazo de diez días (a contar desde la fecha de 06-03-2006) nueva licencia y Proyecto Técnico. En caso de no presentar la documentación que se le requiere el Ayuntamiento tomará las medidas pertinentes.”

12.- Dado que el Informe municipal recibido no hace mención a la presentación por el promotor de las obras de la nueva solicitud de licencia, para las obras mayores realizadas, y del preceptivo Proyecto Técnico, concluimos que no se ha dado cumplimiento, en el plazo dado al efecto, al requerimiento hecho. Y tampoco consta la incoación de Expediente sancionador por presunta infracción urbanística.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- En el caso planteado estamos ante un supuesto de obras promovidas por un particular, que, en su ejecución material, se han excedido de las inicialmente autorizadas por licencia municipal de obra menor, como así viene a reconocerse en el informe de los servicios técnicos municipales, emitido en fecha 7 de julio de 2005, a raíz de la denuncia presentada.

La licencia de obra menor concedida por el Ayuntamiento Pleno de Alloza, en fecha 29-03-2005, lo era para *“reparación de cubierta sustituyendo tejas y tablero en mal estado, y revoco de fachada”*. Las obras realizadas y en curso de realización, según se acredita en informe técnico antes citado, sobrepasan lo estrictamente solicitado y para las que se otorgó licencia.

Ante tal situación, y como se hace constar en el mencionado informe técnico municipal, según el artículo 196 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, la actuación procedente era la de requerir al promotor de la obra para que, en plazo de dos meses solicitase licencia, aportando el preceptivo Proyecto Técnico, y en caso de no hacerse así por el requerido, el Alcalde -dice el mismo artículo 196- *“ordenará a costa del interesado la realización de los proyectos técnicos necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada”*.

Por otra parte, y conforme a lo establecido en el art. 203, b), de la vigente Ley Urbanística aragonesa, la realización de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones, cuando tales actos sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico, constituye una infracción urbanística leve, cuyo plazo de prescripción está fijado en un año, a contar desde que aparecen los signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción (art. 209.1 de la Ley Urbanística).

SEGUNDA.- A la vista de la información y documentación aportada al expediente que se sigue en esta Institución, consideramos que no cabe

reprochar al Ayuntamiento inactividad frente a la actuación denunciada, pues es lo cierto que, presentada la denuncia, se solicitaron informes técnicos, y a la vista de los mismos se requirió al promotor (por dos veces, al resultar infructuosa una de las notificaciones) para que éste solicitase nueva licencia o ampliación de la inicialmente solicitada, aportando Proyecto Técnico, redactado por técnico competente, y visado por el Colegio Oficial profesional correspondiente, por haberse realizado obras mayores. Coincidimos, en este aspecto, con lo que señala el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística, en su informe a esta Institución, de 18 de mayo pasado.

Pero dicho lo anterior, consideramos que, en todo caso, la Administración municipal ha incurrido en una actuación incompleta, en el ejercicio de las competencias que le están atribuidas.

Por lo que respecta al procedimiento de legalización de las obras, porque, finalizado el plazo de dos meses dado al promotor para aportar el Proyecto técnico preceptivo para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de las obras, y dos nuevos emplazamientos de diez días cada uno de ellos (el primero, cuando ya habían pasado cuatro meses desde que había vencido el plazo legal, y el segundo, cuando habían pasado dos meses más), no ha ordenado la redacción de dicha documentación a técnico competente, a costa del promotor.

Y en relación con la infracción urbanística en que había incurrido dicho promotor, porque no ha incoado expediente sancionador, dejando transcurrir un plazo de tiempo tal que viene a facilitar la invocación por el responsable de la prescripción de la infracción, pues de no incoarse dentro del plazo de un año desde que el informe técnico municipal constató la existencia de actos que excedían de la licencia inicialmente otorgada, esto es, desde 7 de julio de 2005, no cabría sancionar tal infracción.

TERCERA.- Con independencia de lo anterior, lo que motiva principalmente la petición inicial ante el Ayuntamiento, y la posterior denuncia, así como la queja ante esta Institución, parece ser el hecho de que las puertas de garaje de dicha edificación se hayan realizado de modo que abren hacia el exterior, obstaculizando el tránsito de terceros por la vía pública.

El primero de los informes técnicos municipales, de 29-06-2005, concluía que *“estamos ante un elemento afecto a una construcción fuera de ordenación, ya que invade el vial público de una forma esporádica”*, y a partir de tal conclusión señalaba la procedencia de aplicar el régimen jurídico legalmente previsto para las situaciones de “fuera de ordenación” (en art. 9 de las Normas Urbanísticas municipales, en art. 2.1.2.5 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial, en art. 70 de la Ley Urbanística aragonesa, y art. 151 del Reglamento que la desarrolla).

La misma conclusión se recoge en el segundo de los informes técnicos municipales, el de fecha 7-07-2005, concluyendo, además de la

obligatoriedad de solicitar una ampliación de licencia adjuntando Proyecto técnico, que se *“ha realizado una obra en un elemento fuera de ordenación, la puerta, no permitida; por lo que deberá adoptar las medidas necesarias para que el elemento fuera de ordenación deje de serlo, es decir que no invada el vial público”*.

El informe del Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística de la Administración Autonómica, en cambio, avanza en sus consideraciones jurídicas que *“... la circunstancia de que la puerta del garaje denunciado abre hacia el exterior (ocupando vía pública), principal motivo de la denuncia del Sr. [D.C.N.], no puede considerarse tal circunstancia como un acto de edificación o uso del suelo que afecte a superficie destinada a dominio público (lo cual haría que se tipificara el hecho como una infracción muy grave). La apertura hacia el exterior de una puerta de garaje es una torpeza constructiva, fácil de subsanar y que, en todo caso, no puede considerarse como edificación o uso del suelo que afecte a dominio público por sí mismo, dado que dicha puerta se contempla dentro de una edificación, que sí debe respetar el dominio público y los demás requisitos señalados por las normas urbanísticas”*.

Desde esta Institución compartimos esencialmente esta última consideración, pues, a la vista de la regulación legal del art. 70 de nuestra Ley Urbanística, la situación de “fuera de ordenación” es predicable de edificios o instalaciones, como conjuntos, no así de elementos individuales del todo, como puede ser una puerta, y mucho menos cuando la afección al viario público, por ocupación del mismo, por la propia función de la puerta, sólo es esporádica y temporal.

Ahora bien, es cierto que la apertura de puertas hacia el exterior, salvo cuando está prevista como obligada para facilitar las evacuaciones y salidas de emergencia de establecimientos públicos, suponen un entorpecimiento de la circulación, ya sea rodada o peatonal, por las vías públicas a que dan salida, con lo que puede suponer de riesgo de accidentes, y por tanto una solución constructiva no deseable. Y, ante ello, las respuestas administrativas que se han venido dando tradicionalmente eran la de su prohibición expresa en ordenanzas o normas municipales de edificación, y consecuentemente el condicionamiento a ello de las licencias, o su gravamen fiscal, por lo que suponen de esporádica ocupación de la vía pública.

CUARTA.- Por lo que respecta a la actuación de la Administración Autonómica, sin perjuicio de la resolución que deberá tomar sobre la denuncia dirigida a la misma, esta Institución no tiene reparo alguno que hacer.

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, sin perjuicio del Recordatorio de deberes legales a que se ha hecho referencia en la Consideración jurídica primera, **me permito formular al AYUNTAMIENTO DE ALLOZA** la siguiente **SUGERENCIA FORMAL**

1.- Para que, en el ejercicio de las competencias que le están atribuidas, por la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento se ordene la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, y previa instrucción del mismo en los plazos reglamentariamente establecidos, se adopte la resolución que proceda.

Y para que, se ordene la redacción del Proyecto técnico de las obras ejecutadas en C/ La Rambla s/nº a que se refiere la queja, a costa del promotor, para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad o no de las obras realizadas, y otorgar, si procede, la licencia de obra mayor que las legalice.

2.- Que por ese Ayuntamiento se estudie la conveniencia de introducir en sus normas urbanísticas o en ordenanzas municipales la expresa prohibición de la apertura de puertas al exterior, con excepción de las que por razones de seguridad y facilidad de evacuación en caso de emergencia en establecimientos de pública concurrencia, entre otros supuestos, están obligadas a hacerse así, por aplicación de normas sectoriales, tales como la normativa de prevención contra incendios.

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, y en caso de no ser así, me indique las razones en que funde su negativa. Institución.

19 de junio de 2006

EL JUSTICIA DE ARAGON

FERNANDO GARCIA VICENTE