

Expte.

DI-75/2007-10

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE RUBIELOS DE MORA**

**44415 RUBIELOS DE MORA
TERUEL**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 16-01-2007 se presentó queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la queja presentada se exponía :

“Mi familia posee un inmueble en Rubielos de Mora, calle San Antonio nº 7 desde hace más de cuarenta años A mediados del pasado año 2006 se iniciaron unas obras de modificación de fachada y cubiertas en el número 5 de la misma calle en Rubielos de Mora, Teruel (Solicitante: D. V.G.G.) . Al ver la marcha de las obras nos dimos cuenta de que el nuevo tejado proyectado tenía una elevación tal que iba a taparnos en parte una ventana de una habitación y parte también de una serie de ventanas que dan a un cuarto de baño, un lavadero y otras que dan al interior de la casa, causando en su conjunto una importante merma en las luces y vistas de mi vivienda.

Los profesionales de la construcción de Rubielos nos informaron que en el municipio las pendientes de los tejados que se hacen nuevas o se reforman son como máximo del 35%. Según nuestra medición la pendiente de nuestro vecino era del 40%. ¿ Nos preguntábamos por qué había autorizado el Ayuntamiento a nuestro vecino un exceso de pendiente de un 5 % de más al habitual en Rubielos si esto nos ocasionaba un mayor perjuicio en términos de mayores luces y vistas tapadas?, ¿en base a qué normativa se hacía esta excepción?, si podíamos oponemos y dónde. Todas estas cuestiones son las que fuimos a preguntar al Ayuntamiento sin éxito.

Al no entender por qué el Ayuntamiento había concedido la licencia presentamos un escrito de queja ante el mismo, recibiendo un informe de la arquitecta municipal por el que según sus mediciones la pendiente del

vecino quedaba en el 38%, inferior al 40% que según decía en su informe le habían autorizado en la sección de Cultura y Patrimonio de Teruel.

Ante las dificultades que teníamos en el Ayuntamiento para poder ver el expediente en su totalidad y aclarar las dudas que teníamos nos dirigimos al Servicio Provincial de Educación Cultura y Deporte sección de Cultura y Patrimonio (SPECED) donde presentamos un escrito solicitando acceder al expediente. Al no obtener respuesta a este escrito nos presentamos personalmente en Agosto de 2006 en las oficinas de la sección donde finalmente conseguimos examinar todo el expediente.

En el expediente pudimos ver cómo en todos los informes del SPECED se hace referencia a que toda propuesta deberá cumplir con lo establecido con la normativa urbanista al respecto. La garantía del cumplimiento de esta normativa la da por tanto el informe FAVORABLE de la arquitecta municipal y no el Servicio Provincial como ella daba a entender en su informe del 10 de julio de 2006.

Encontramos un primer informe de la arquitecta municipal de 01-Agosto 2005 dictaminando el proyecto como DESFAVORABLE por exceder la pendiente de los tejados propuesta (40%) de la normativa según ella reguladora (y que cita) de esta cuestión en Rubielos de Mora (25 % a 30 %). A consecuencia de este informe desfavorable el proyecto se paralizó y el solicitante tuvo que presentar un escrito de alegaciones en el cual sin discutir en ningún momento la base jurídica de la arquitecta alegaba que en otro artículo se citaba que las pendientes debían ser las "tradicionales de la zona" y que como ellos habían observado tejados en Rubielos con pendientes incluso mayores a la que ellos solicitaban por eso mismo se debía hacer esta excepción y autorizar su proyecto.

Vimos también como en un informe posterior a este escrito de alegaciones de fecha 05-Septiembre 2005 dictaminaba la arquitecta municipal el proyecto CON LA MISMA PENDIENTE DEL 40% como FAVORABLE, sin citar en base a qué normativa autorizaba ahora lo que antes había denegado.

Siendo ya de todo punto imposible aclaramos en base a qué normativa se ha concedido la licencia para la obra y su pendiente de tejado presentamos un escrito ante el Ayuntamiento en fecha 02 de noviembre de 2006 solicitando la base jurídica por la que se cambió de criterio y se autorizó un porcentaje mayor. Con fecha de salida del Ayuntamiento de 16 de noviembre 2006 se nos trasladó un informe, realizado en respuesta a nuestro escrito, de la arquitecta municipal fechado en 16 de Julio de 2005 (¡¡¡???)en el cual se hace referencia a una normativa supletoria y complementaria en materia de urbanismo que permite una pendiente de tejado del 40% en la provincia de Teruel.

¿Si la arquitecta municipal denegó en un primer momento el proyecto por exceder el margen establecido en la normativa urbanista de aplicación en Rubielos de Mora, puede luego ignorar su propio argumento jurídico y alegar una norma de aplicación supletoria y complementaria para así dictaminar el proyecto como Favorable? ¿No interpretó la funcionaria el sentido de "pendientes tradicionales" al citar en su primer informe

desfavorable que debía ser del 20% al 30% de acuerdo con la norma que alegaba? En ningún momento, ni de palabra ni por escrito en sus informes, la funcionaria ni el Ayuntamiento han reconocido que el primer informe fuera inexacto, incorrecto o incompleto y que el segundo fuera el jurídicamente correcto, algo que podríamos llegar a entender, pero que al no ser así, nos lleva a la contradicción de tener que aceptar la validez de los dos informes: uno desfavorable con una argumentación legal y otro favorable con otra argumentación también legal. Yo creo que esto no es posible, por tanto ruego a su señoría tome cartas en este asunto para que podamos recibir la información de nuestros organismos públicos de forma correcta, sin contradicciones que nos hagan sospechar de irregularidades cometidas en la tramitación de este expediente que nos ocasionan un gran malestar, perturbando las buenas relaciones entre vecinos y que conllevan un perjuicio superior que no tenemos por qué soportar con arreglo a Ley; es decir, que si la normativa establece un máximo del 35% la licencia otorgada es ilegal, pero si la normativa autoriza hasta un 40% ¿por qué se dictaminó un primer informe desfavorable motivado jurídicamente? Por tanto,

SOLICITAMOS:

Haga las gestiones necesarias ante los organismos públicos que han intervenido en este expediente para que se nos informe de manera clara de las normas que se han aplicado en el mismo y verifique que se ha procedido con corrección y respeto a las normas existentes, y si ha existido o no una actuación irregular o discrecional de la Administración Local y en cualquier caso se nos informe también válidamente sobre el cauce adecuado para la defensa de nuestros sus intereses.”

TERCERO.- Asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguiente actuaciones de instrucción :

1.- Con fecha 24-01-2007 (R.S. nº 684, de 25-01-2007) se solicitó información al AYUNTAMIENTO DE RUBIELOS DE MORA sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de las actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento, y por sus servicios técnicos, en la tramitación y resolución del expediente de licencia de obras, en C/ San Antonio nº 5, al que se hace alusión en la queja, y con las quejas presentadas contra las mismas, con remisión a esta Institución de una copia íntegra compulsada del expediente o expedientes tramitados.

2.- Informe específico de la Arquitecta municipal sobre la fundamentación y conclusiones contradictorias de los Informes a los que alude la queja Solicitamos se nos remitan copias de todos los Informes técnicos emitidos sobre el asunto.

2.- Con misma fecha, 24-01-2007 (R.S. nº 683, de 25-01-2007) se

solicitó información al DEPARTAMENTO DE EDUCACION, CULTURA Y DEPORTE del GOBIERNO DE ARAGÓN sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe sobre las actuaciones realizadas por Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Teruel, en relación con el expediente de licencia de obras en C/ San Antonio nº 5, y con quejas contra dichas obras presentadas ante dicha Comisión.

3.- Transcurrido un mes sin recibir respuesta a la precedente petición de información, se dirigió un recordatorio de la misma al Ayuntamiento, con fecha 23-02-2006 (R.S. nº 1596, de 26-02-2005), y también al Departamento de EDUCACION, CULTURA Y DEPORTE del GOBIERNO DE ARAGÓN (R.S. nº 1597).

4.- En fecha 14-03-2007 tuvo entrada en Registro de esta Institución, en respuesta a la petición de información, escrito del Ayuntamiento de RUBIELOS DE MORA (R.S. nº 363, de 7-03-2007), comunicándonos :

“El 29 de enero de 2007 se recibió en este Ayuntamiento SOLICITUD DE INFORMACIÓN en relación a queja presentada por obras realizadas en el numero 5 de la calle san Antonio (Solicitantes D. V. G. G.). Hasta de ahora y debido a la saturación de trabajo en estas dependencias no se ha podido atender la solicitud.

Atendiendo a su solicitud de información se adjunta copia del expediente

relativo a la licencia de obras en CI San Antonio nº 5 de Rubielos de Mora solicitada por D. V. G. G. y se procede a remitir los informes solicitados.

Respecto a las actuaciones realizadas por esta administración con relación a la solicitud de licencia de obras en CI San Antonio nº 5 se informa que fueron las siguientes:

- Informe de condiciones urbanísticas de fecha 18/03/2002 emitido por la entonces arquitecto municipal Dª A. T. G.

- Informe desfavorable emitido el 1 de agosto de 2005 por la arquitecto municipal Dª P. M. R..

- Informe favorable, a la vista de las alegaciones presentadas el 22 de agosto, emitido el 5 de septiembre de 2005 por la arquitecto municipal Dª P. M. R..

- Remisión del proyecto e informes pertinentes a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural el 6 de septiembre de 2005.

- Concesión de licencia de obras por pleno, a la vista del informe favorable de la Comisión de Patrimonio, el 30 de enero de 2006.

- Visita de inspección a la obra el 4 de julio de 2006, a la vista de las quejas planteadas por D. F. G. M..

- Informe emitido la arquitecto municipal Dª P. M. R. el 10 de julio de 2006 en el que se indica que las obras en ese momento de ejecución se ajustan al proyecto para el que se concedió licencia.

- Remisión del informe relativo a la inspección de obras a D. F. G. M..
- Informe emitido el 31 de octubre de 2006 por la arquitecta municipal D^a P. M. R. en que se da cuenta de la normativa aplicada para la emisión de informe favorable el 22 de agosto de 2005.

Además de estas actuaciones con constancia documental, señalar que en numerosas ocasiones se ha atendido verbalmente a D. F. G. M. para informarle de la situación del proyecto, mostrarle el expediente e informarle de sus derechos. En numerosas ocasiones se le ha manifestado que este es un tema civil de servidumbre de luces y vistas que debería sustanciarse ante los Tribunales.

En cuanto al informe de la arquitecta municipal sobre la fundamentación y conclusiones contradictorias de los informes este se emitió y se remitió a D. F. G. M. el 16 de noviembre de 2006, consta en la documentación remitida copia del informe.”

5.- Hasta la fecha no se ha recibido información solicitada al Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, por lo que hemos de atenernos a la resolución adoptada en relación con el expediente de licencia de obras a que se refiere la queja, tal y como se nos ha aportado por el presentador de la queja y por el Ayuntamiento de Rubielos de Mora.

CUARTO.- Del examen de la documentación aportada al Expediente, tanto por la presentadora de la queja, como por las Administraciones municipal y autonómica requeridas al efecto, así como de las actuaciones realizadas por el Instructor del Expediente, resulta :

1.- Mediante escrito de fecha 14 de marzo de 2002, la Arquitecta D^{ña}. R. B. **M G.**, **solicitó Informe previo sobre condiciones urbanísticas (R.E. nº 427, en el Ayuntamiento de Rubielos de Mora).**

2.- La entonces Arquitecta municipal, D^{ña} A.T.G., en respuesta a dicha solicitud, emitió Informe sobre condiciones urbanísticas, en fecha 18-03-2002, en el que se ponía de manifiesto :

“INFORME : Según el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Rubielos de Mora, la zona referenciada está dentro del suelo clasificado como urbano, con la calificación de Zona 1-A, y algunas edificaciones declaradas de interés ambiental, con las siguientes determinaciones:

- *Condiciones de volumen : En todos aquellos edificios señalados como de interés ambiental se considera "a conservar"; volumen, fachadas, elementos constructivos, cerramientos y jardines. Se permiten obras de rehabilitación constructiva que afecten al interior y las reparaciones necesarias en fachada para su mejor conservación. No se permite la segregación de parcelas existentes.*

- *Altura de la edificación : No se permiten variaciones de altura de*

comisa con respecto a las existentes actualmente (con una tolerancia de más o menos 50 cm.).

- Profundidad edificable : No existe limitación.

- Cubiertas : serán de teja curva en color dentro de la gama de los existentes, con las pendientes tradicionales y se rematará con un alero. Quedan prohibidas las cubiertas planas y terrazas.

- En el caso de solares, la altura permitida será la mayor de los colindantes (se permitirá un máximo de tolerancia en más o menos de 0,50 metros), y si no existieran colindantes, la altura máxima permitida no superará los 12 metros correspondientes a planta baja, dos pisos y terrado o solanar cubierto. En el caso de manzanas o edificaciones recayentes a calles con distintas rasantes, las alturas y criterios generales anteriores se respetarán en ambas calles, siendo de aplicación las ordenanzas correspondientes a cada calle, hasta un fondo mínimo de 5 metros. En zonas sin consolidar se permitirá un fondo máximo edificables de 15 metros.

Dado que no están fijadas alineaciones en parte de la zona se estima conveniente la redacción de un Estudio de Detalle para su determinación.”

3.- Con fecha 1-08-2005, D. V. G. G. presentó en registro del Ayuntamiento de Rubielos de Mora (R.E. nº 1302), solicitud de Licencia de Obras, exponiendo :

“Que en este pueblo y en la calle San Antonio nº 5, posee una vivienda, cuyo emplazamiento, lindes y situación, se grafía en el plano correspondiente, y deseando rehabilitar la fachada y cubierta, según el Proyecto Básico y de Ejecución de reforma de fachada y cubierta, visado por la Demarcación de Teruel del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 18 de julio de 2005 (que incluye Estudio Básico de Seguridad y Salud según Real Decreto 1627/1997) redactado por la Arquitecto DÑA. R. B. M. G., y dirigido por ella misma, siendo el Coordinador de Seguridad y Salud en proyecto y obra el mismo Arquitecto”

4.- A la vista del Proyecto técnico presentado, la Arquitecta municipal, Dña. P. M. R. emitió Informe, en fecha 1-08-2005, en el que se manifestaba :

“INFORME

Comprobado que el proyecto arriba reseñado no cumple con la Normativa que le es de aplicación, la Técnico que suscribe emite informe DESFAVORABLE..

Deficiencias. : (desfavorable)

.- Según el Art. 169.3 de las Normas Subsidiarias homologadas a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón según acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel de fecha 22 de diciembre de 2000; la pendiente de los tejados deberá estar comprendida entre el 25 y el 30%.

En el proyecto arriba reseñado la pendiente de la cubierta es del 40%.”

5.- El Ayuntamiento de Rubielos de Mora, mediante Providencia de

Alcaldía de 19-08-2005, R.S. 1350, de 29-08-2007, requirió al solicitante de la Licencia para que subsanase las deficiencias señaladas en el precedente Informe técnico, del que se le daba traslado.

6.- En respuesta a dicho requerimiento, el solicitante de la licencia y la arquitecta redactora del proyecto presentaron, en fecha 22-08-2005, escrito de alegaciones en el que manifestaron :

1º.- Que con fecha 14 de marzo de 2002 fue solicitada por escrito una cédula urbanística del inmueble de su propiedad. sito en la calle San Antonio nº 5, expresiva de todas las determinaciones urbanísticas de aplicación, a efectos de la redacción de un Proyecto Básico y de Ejecución de reforma de fachada y cubierta.

2º.- Que con fecha 18 de marzo de 2005 y Registro de Salida nº 359, de 22 de marzo de 2005, fue remitida por el Sr. Alcalde la información requerida, copia de la cual consta en el proyecto presentado. como Anexo I , en la página 27

3º.- Que posteriormente, en conversaciones mantenidas con la Arquitecta municipal, redactora del Informe sobre condiciones urbanísticas, DÑA. A.T.G., fue expuesto el contenido básico del proyecto, particularmente en lo relativo a la solución adoptada en la cubierta, (porcentajes adoptados para las pendientes, buhardillas, aleros, etc.), no apreciándose por dicha arquitecto motivo alguno que justificara la modificación de las previsiones iniciales, expuestas por la arquitecto redactora.

3º.- Que finalmente, con fecha 1 de agosto de 2005 fue presentado el definitivo Proyecto Básico y de Ejecución de reforma de fachada y cubierta, redactado en unos términos muy respetuosos y desde las perspectiva de una intervención conservacionista y muy contenida. En este sentido, la lectura detallada del proyecto, permite confirmar esta aseveración.

4º.- Que con relación a la solución adoptada para el faldón de cubierta de la calle San Antonio, en el que la pendiente propuesta es del 40%, dicha intervención se basa en dos consideraciones fundamentales:

1. En primer lugar, en el informe escrito 'remitido por el Ayuntamiento, en el que específicamente no se establece el porcentaje de la pendiente, expresando este dato como "pendientes tradicionales"

2. En segundo lugar, del estudio de las pendientes y soluciones adoptadas para los faldones de cubierta dentro del ámbito de aplicación de la ordenanza vigente, donde pueden encontrarse pendientes del 25 al 45%. Nótese, en este sentido, que el propio edificio del ayuntamiento - edificio emblemático de la villa- tiene faldones con pendientes muy elevadas (por ejemplo el que cubre la escalera de acceso desde el patio)

5º.- Que, en este contexto y teniendo en cuenta que, a mayor abundamiento, toda la calle San Antonio tiene una altura muy superior a la del edificio sobre el que se va a intervenir (tanto en las edificaciones colindantes como en las edificaciones enfrentadas), entienden promotor y arquitecta, que la solución propuesta en el proyecto se ajusta a las determinaciones del informe remitido por el ayuntamiento así como a la

arquitectura tradicional del entorno, destacando además la sensibilidad y prudencia de la intervención planteada y consecuentemente

SOLICITAN

QUE SE TENGA POR PRESENTADO ESTE ESCRITO Y ACEPTADA LA JUSTIFICACIÓN CONTENIDA EN EL MISMO, A EFECTOS DE LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA DE OBRAS”

7.- A la vista de las alegaciones precedentes, con fecha 5-09-2005, emitió nuevo Informe técnico la Arquitecta municipal, Dña. P. M., en el que manifestaba :

*“Comprobado el proyecto arriba reseñado, la Técnico que suscribe emite informe **FAVORABLE.***

Condicionado a.:

.- Deberá contar, según Art. 105 de las Normas Subsidiarias homologadas a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón según acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel de fecha 22 de diciembre de 2000; que rige las -actuaciones en la zona Histórico-Artística, con la Autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio.

.- Antes del Inicio de las obras deberá presentarse, el Acta de aprobación del Plan de Seguridad y Salud firmado por el Coordinador en la materia.”

8.- Mediante escrito de fecha 6-09-2005 (R.S. nº 1396), el Ayuntamiento de Rubielos de Mora remitió el Proyecto básico y de ejecución a informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Teruel.

9.- Según **resulta del acuerdo municipal al que luego haremos expresa referencia, el 5 de octubre de 2005 se remite por D. V. G. G. solicitada la Sección de Cultura y Patrimonio del Servicio Provincial de Educación, Cultura y Deporte escrito en que se solicita "someter a consideración la posibilidad de incrementar la altura del edificio actual ciento cincuenta centímetros y no únicamente cincuenta, como está planteado en el proyecto presentado."**

10.- En Expte. 423/2005, instruido al efecto, la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Teruel, adoptó, en su reunión de 31-10-2005, la siguiente resolución :

“RESULTANDO: Que el Ayuntamiento de Rubielos de Mora remite proyecto básico y de ejecución de reforma de fachada y cubierta de vivienda en C/ San Antonio 5, Edificio ubicado en el Centro del Conjunto Histórico Incoado.

VISTAS la Ley 3/99, de 10 de marzo del Patrimonio Cultural Aragonés, el Decreto 300/2002, de 17 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el

que se regulan las Comisiones Provinciales del Patrimonio Cultural Aragonés, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás disposiciones de general aplicación

CONSIDERANDO: Que la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2005 ha emitido el siguiente informe:

1.- Informar favorablemente el Proyecto Básico y de Ejecución de Reforma de Fachada y Cubierta de Vivienda visado por el C.O.A.A. con fecha 18 de julio de 2005 condicionado al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

1.- El color del revoco de la fachada será en blanco mate. El rejuntado de la fábrica de mampostería del zócalo será con mortero de cal.

2.- Las carpinterías y elementos de madera de la fachada estarán acabadas en color nogal oscuro y los elementos de cerrajería de los balcones en colores oscuros y terminación mate.

3.- Se aprovecharán, en la manera de lo posible, las tejas levantadas. Las tejas de nueva aportación serán similares a las existentes, se colocarán en los ríos, colocando las levantadas en los caballetes..

Sobre la consulta referida a la elevación de cubierta: Comunicar al interesado que, en el caso de remitir unas ideas previas, no se podrán informar hasta que el Ayuntamiento remita el correspondiente proyecto de básico y de ejecución acompañado del informe técnico municipal, pero sí se avanzará el criterio de la comisión.

La actuación propuesta deberá cumplir lo establecido con la normativa urbanista al respecto.

No obstante, esta Comisión se reserva su informe definitivo hasta cuando, a través del Ayuntamiento, se reciba el proyecto de - ejecución y el informe técnico municipal.

Esta Dirección General en lo que es materia de su competencia,

RESUELVE: 1º.- Autorizar el Proyecto Básico y de Ejecución de Reforma de Fachada y Cubierta de Vivienda visado por el C.O.A.A. con fecha 18 de julio de 2005 condicionado al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

1.- El color del revoco de la fachada será en blanco mate. El rejuntado de la fábrica de mampostería del zócalo será con mortero de cal.

2.- Las carpinterías y elementos de madera de la fachada estarán acabadas en color nogal oscuro y los elementos de cerrajería de los balcones en colores oscuros y terminación mate.

3.- Se aprovecharán, en la manera de lo posible, las tejas levantadas. Las tejas de nueva aportación serán similares a las existentes, se colocarán en los ríos, colocando las levantadas en los caballetes.

Sobre la consulta referida a la elevación de cubierta: Comunicar al interesado que, en el caso de remitir unas ideas previas, no se podrán informar hasta que el Ayuntamiento remita el correspondiente proyecto de básico y de ejecución acompañado de informe técnico municipal, pero sí se avanzará el criterio de la comisión.

La actuación propuesta deberá cumplir lo establecido con la normativa urbanista al respecto.

No obstante, esta Comisión se reserva su informe definitivo hasta cuando, a nivel del Ayuntamiento, se reciba el proyecto de ejecución y el informe técnico municipal.

La presente resolución se efectúa basándose en el acta de la mencionada sesión, sin perjuicio de su posterior aprobación definitiva.

Contra dicha resolución, que no agota la vía administrativa, cabe recurso de alzada ante el Viceconsejero de Educación, Cultura y Deporte en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al recibo de esta notificación y sin perjuicio de cualquier otro recurso que pudiera interponerse.

SE DEVUELVE UN EJEMPLAR DEL PROYECTO”

11.- El Ayuntamiento Pleno de Rubielos de Mora, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de enero de 2006, adoptó el siguiente acuerdo :

“1º.- APROBACIÓN DE LA CONCESIÓN DE LICENCIA DE OBRAS A D. V. G. G. PARA PROYECTO DE REFORMA DE FACHADA Y CUBIERTA DE VIVIENDA EN CI SAN ANTONIO Nº 5 DE RUBIELOS DE MORA.

D. V. G. G. presentó en este Ayuntamiento, con registro de entrada el 1 de agosto de 2005, bajo el número 1302, expediente de solicitud de licencia de obras, para "Proyecto Básico y de Ejecución de reforma de fachada y cubierta", en CI San Antonio nº 5 , según Proyecto elaborado por la Arquitecto Dª R. B. M. G. visado en el COAA - Demarcación de Teruel el 18 de julio de 2005.

La Técnico Municipal, Dª P. M. R., emitió informe técnico desfavorable el 1 de agosto de 2005, en base a las siguientes deficiencias:

- Según el artº 169.3 de las Normas Subsidiarias homologadas a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón según acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel de fecha 22 de diciembre de 2000; la pendiente de los tejados deberá estar comprendida entre el 25 y el 30%. En el proyecto arriba reseñado la pendiente de la cubierta es del 40%.

El 19 de agosto de 2005 por el Sr.-Alcalde-presidente se dicta resolución en la que se decreta dar traslado del informe del arquitecto municipal y se requiere a D. V. G. G. para que en plazo de diez días proceda a subsanar la deficiencia observada. Este decreto le es notificado al interesado.

El 22 de agosto de 2005 se presenta por el arquitecto redactor del proyecto y el promotor del mismo escrito de "Justificación de la pendiente propuesta en el proyecto de restauración".

El 5 de septiembre de 2005 se emite por la arquitecto municipal Dª P. M. R. informe técnico favorable condicionado a:

- Deberá contar, según el art. 105 de las Normas Subsidiarias homologadas a la Ley 5/1999 , de 25 de marzo, Urbanística de Aragón

según acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel de fecha 22 de diciembre de 2000; que rige las actuaciones en la zona Histórico-Artística, con la Autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio. '

- Antes del inicio de las obras deberá presentarse, el acta de aprobación del Plan de Seguridad y Salud firmado por el coordinador en la materia.

El 5 de octubre de 2005 se remite por D. V. G. G. solicitud a la Sección de Cultura y Patrimonio del Servicio Provincial de Educación, Cultura y Deporte escrito en que se solicita " someter a consideración la posibilidad de incrementar la altura del edificio actual ciento cincuenta centímetros, y no únicamente cincuenta, como esta planteado en el proyecto presentado."

El Sr. Director General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón , en virtud de informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural en sesión celebrada el 27 de octubre, dicta resolución el 31 de octubre de 2005 en la que resuelve:

1º.- Autorizar el proyecto Básico y de Ejecución de Reforma de Fachada y Cubierta de Vivienda visado por el C.O.A.A. con fecha 18 de julio de 2005 condicionado al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

1.- El color del revoco de la fachada será en blanco mate. El rejuntado de la fábrica de mampostería del zócalo será con mortero de cal.

2.- Las carpinterías y elementos de madera de la fachada estarán acabadas en color nogal oscuro y los elementos de cerrajería de los balcones en colores oscuros y terminación mate.

3.- Se aprovecharán, en la manera de lo posible, las tejas levantadas. Las tejas de nueva aportación serán similares a las existentes, se colocaran en los ríos, colocando las levantadas en los caballetes. . .

Sobre la consulta referida a la elevación de cubierta: Comunicar al interesado que, en el caso de remitir unas ideas previas, no; se podrá informar hasta que el Ayuntamiento remita el correspondiente proyecto de básico y de ejecución acompañado del informe técnico municipal, pero sí se avanzará el criterio de la comisión.

La actuación propuesta deberá cumplir lo establecido con la normativa urbanista al respecto. "

El 28 de noviembre de 2005 se emite informe por la arquitecta municipal D^a P. M. R. desfavorable por observar las siguientes deficiencias: " La propuesta de modificación de proyecto consiste en la elevación de la altura de cornisa con respecto a la actualmente existente en 150 centímetros en un edificio sito en el conjunto Histórico-Artístico, dentro de la zona de Ordenanza 1.A, de Conservación(C).

En el artículo 109 de las vigentes Normas Subsidiarias (NN. SS.) homologadas a la Ley 5/1999 , de 25 de marzo, Urbanística de Aragón según acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel de fecha 22 de diciembre de 2000, establece:

" No se permitirán variaciones de altura de cornisa respecto a las existentes actualmente (se permitirá un máximo de tolerancia en más menos de 0,50 metros) "

No obstante, la alcaldía y la Sección de Cultura y Patrimonio adoptarán la decisión que consideren oportuna a la vista de las razones que el técnico que formula la petición aduce en el escrito presentado.

También cabe la observación de parte de esta técnico de que el mismo artículo 109 permite en solares, normalmente provenientes del derribo, el permitir como altura de cornisa la mayor de las colindantes (con una tolerancia de mas menos 0,50 metros), y hasta en el caso de no existir colindantes la altura máxima permitida sería de 12 metros." .

El 30 de diciembre de 2005 se recibe correo electrónico remitido por D. V. G. G. en el que se indica que " Una vez recibida con fecha de hoy una copia del informe de la arquitecto municipal, en sentido desfavorable, a la posibilidad de modificar el proyecto de rehabilitación de vivienda en la Calle San Antonio nº 5 presentado por quien suscribe e informado favorablemente por la DGA, le ruego que proceda a la concesión de la licencia de obras solicitada a la mayor brevedad, en base a! proyecto original informado favorablemente, con el fin de poder satisfacer la correspondiente tasa y comenzar las obras. "

Visto lo cual el Pleno de la Corporación en votación ordinaria, por unanimidad que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros, y previo el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Infraestructuras, Obras Municipales, Urbanismo y Medio Ambiente emitido en , Sesión Ordinaria celebrada en el día de hoy, acuerda lo siguiente:

1º.- Aprobar la concesión de licencia de obras a D. V. G. G. para "Proyecto Básico y de Ejecución de reforma de fachada y cubierta", en Cl San Antonio nº 5 , según Proyecto elaborado por la Arquitecto Dª R. B. M. G., visado en el COAA- Demarcación de Teruel- el 18 de julio de 2005. ; teniendo en consideración las prescripciones de la Técnico Municipal de su informe de. 5 de septiembre de 2005, referentes a la presentación del Acta de aprobación del Plan de Seguridad y Salud , así como las de la Comisión provincial de Patrimonio Cultural referentes a :

- El color del revoco de la fachada será en, blanco mate. El rejuntado de la fábrica de mampostería del zócalo será con mortero de cal.

- Las carpinterías y elementos de madera de la 'fachada estarán acabadas en color nogal oscuro y los elementos de cerrajería de los balcones en colores oscuros y terminación mate.

- Se aprovecharán, en la manera de lo posible, las tejas levantadas. Las tejas de nueva aportación serán similares a las existentes, se colocaran en los ríos, colocando las levantadas en los caballetes.

2º.- Dar traslado de este acuerdo al interesado.

3º.- De acuerdo con las ordenanzas fiscales, y teniendo en cuenta que el presupuesto de ejecución material de la obra es de 42.485,10 €, corresponde liquidar en concepto de Licencia de Obras un importe de 424,85 €, y en concepto de Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, un importe de 849,70 €, cantidades que deberán hacerse efectivas en este Ayuntamiento o mediante transferencia bancaria.

4º.- La presente Licencia de Obras tiene una vigencia de un año, desde la fecha de su otorgamiento."

12.- Con fecha 23-06-2006 se presentó escrito al Ayuntamiento, dando cuenta de las obras en curso de ejecución, y solicitando copia de la autorización otorgada, y de su ajuste a las normas de conservación.

13.- Con fecha 26-06-2006, y R.E. nº 1104, tuvo entrada en registro municipal un más amplio escrito de alegaciones, en el que se ponía de manifiesto :

“Como Consecuencia de las obras que se están llevando a cabo en el inmueble sito en la calle San Antonio nº 3, efectuo las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA.- Mi cliente es propietario del inmueble colindante al que se están realizando las obras, concretamente el situado en el número 5 de la calle San Antonio, situado en pleno centro Histórico Artístico, y por tanto protegido y sometido a la legislación especial prevista para este tipo de patrimonios.

SEGUNDA.- Las obras que está llevando a cabo el propietario del inmueble situado en el número 3, don V. G. G., autorizadas al parecer por este Ayuntamiento, consisten en la elevación desproporcionada del techo del inmueble.

Como consecuencia de la sobreelevación del techo, se está produciendo un grave perjuicio a mi cliente, pues por tal motivo se le está impidiendo ejercitar su derecho de luces y vistas. Dada la cercanía del muro que se ha elevado junto a una de las ventanas del inmueble del Sr. G. M., se impide no sólo la entrada de luz, sino también disfrutar de las vistas que anteriormente poseía el inmueble hacia las montañas y la plaza situada al final de la calle San Antonio.

Don F. G. M. es propietario del inmueble desde el año 1986, por compra a su fallecida hermana, quien ya disfrutaba como propietaria del derecho de luces y vistas del inmueble desde su adquisición en 1969.

Acompaño fotocopia de la escritura de compraventa.

TERCERA.- La obra realizada parece que ser que no se ajusta a la autorizada por el Ayuntamiento, pues según me ha indicado mi cliente, la misma debía tener una altura máxima de 50 cm., cuando lo bien cierto es que según mediciones realizadas por el interesado, existen tramos que alcanzan 1,70 mts, lo cual resulta del todo ilegal.

La ilegalidad no solo resulta de la realización de una altura mayor de la consentida por el Ayuntamiento, sino también por el ejecución de obras en el centro del casco urbano de un lugar protegido por su valor artístico, que tiene como finalidad la de modificar el aspecto exterior de los inmuebles, la de tapar luces y vistas a los demás, la de cambiar la estructura y distribución de un inmueble protegido y alterar de manera sustancial la fachada, obligaciones que se imponen a todos los demás vecinos, que como mi cliente siempre ha tenido que cumplir, viendo ahora como por el capricho de este Ayuntamiento, se están consintiendo unas obras que afectan directa y profundamente al aspecto de los inmuebles de este Ayuntamiento.

Además de todo ello, como fácilmente puede verse en la copia de la escritura adjunta, el inmueble propiedad de don F. G. M. tiene un derecho de LUCES Y VISTAS (Estipulación Cuarta) que impide, según compromiso adquirido por el entonces vendedor, levantar las vertientes traseras de los tejados, circunstancia que el ahora nuevo propietario don V. G., está incumpliendo con el consentimiento del Ayuntamiento.

CUARTA.- De tal manera, que las obras ilegales que se están realizando en el número 3 de la calle San Antonio, no sólo atentan gravemente contra la declaración del municipio de Rubielos como Histórico Artístico, sino que está perjudicando notablemente los intereses patrimoniales de mi cliente, que puede ver disminuido el valor de su inmueble por la construcción de un muro de ladrillos justo delante de una de las ventanas de las habitaciones del inmueble, además de impedir el lógico disfrute de las luces y vistas que existen, después de hacerlo durante más de 25 años ininterrumpidos.

QUINTA.- Como consecuencia de todo ello interesa que se lleve a cabo por el Ayuntamiento las siguientes actuaciones :

- 1.- Que se acuerde la apertura de un expediente sancionador contra don V. G. G. por una presunta infracción urbanística.*
- 2.- Que se orden la inmediata paralización de las obras.*
- 3.- Que se tenga a mi cliente por comparecido y parte interesada en el citado expediente, dando traslado de su contenido al mismo o a este letrado de las actuaciones que se lleven a cabo.*
- 4.- Que se acuerde la apertura de un período de prueba.*

Por lo expuesto,

SOLICITO DEL ILMO AYUNTAMIENTO DE RUBIELOS DE MORA, que tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo con el documento que se acompaña y se acuerde la adopción de las medidas solicitadas en el punto Quinto de las alegaciones, acordándose como medida cautelar LA SUSPENSION DE LAS OBRAS hasta que se resuelva el expediente sancionador que se debe incoar, y en definitiva se acuerden las medidas oportunas para cumplir le legalidad vigente en materia de urbanismo y respetar el derecho de luces y vistas que disfruta el inmueble de don F. G. M., y en definitiva y seguido el expediente por los cauces administrativos previstos, se acuerde en su día el derribo de las obras realizadas, restituyendo el inmueble a la situación anterior.”

14.- Con fecha 4-07-2006 se presentó en registro del Servicio Provincial de Educación, Cultura y Deporte, del Gobierno de Aragón, en Teruel, solicitud de acceso al expediente tramitado en relación con las obras en C/ San Antonio nº 5, de Rubielos de Mora, y copias de documentos relevantes

15.- A la vista de dicho escrito, por la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Rubielos de Mora, se ordenó a la Arquitecta municipal girar visita de inspección a las obras en curso de ejecución, emitiéndose Informe técnico, en fecha 10-07-2006, del que se dio traslado a los

denunciantes mediante comunicación con R.S. nº 981, de 24-07-2006.

El Informe técnico referenciado, suscrito por la Arquitecta municipal, Dña P. M., manifestaba :

“La LEY 5/1999, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón en su Título Séptimo : Disciplina Urbanística, Capítulo I: Inspección Urbanística, Artículo 193.- Competencias; establece :

“Los Municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma, las mancomunidades y, en su caso, las comarcas llevarán a cabo funciones inspectoras, con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legislación urbanística.”

En virtud de este artículo, por orden de alcaldía, la técnico que suscribe realizó una visita de inspección a la obra promovida por D. V. G. G. en la Calle San Antonio, 5 el día 4 de Julio de 2006 a las 8:15.

Dicha obra cuenta con Licencia municipal de obras, de 8 de Marzo de 2006 según proyecto “Básico y Ejecución de Reforma de Fachada y Cubierta de Vivienda” redactado por la Arquitecto Dña. R. B. M. G. y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de fecha 18 de Julio de 2005.

En dicha visita se ha comprobado que, en ese momento de ejecución de la obra, las obras se ajustan al Proyecto para el que se solicitó licencia.

1.- La altura reguladora en el punto medio de la fachada es de 7,25 metros (50 cm. más de la inicial), ajustándose a la que consta en el proyecto que obtuvo licencia.

2.- La pendiente realizada es del 38 % inferior a la que se le autorizó por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural que era del 40 %.”

16.- Mediante escrito presentado al Ayuntamiento en fecha 31-10-2006, el denunciante de las obras, solicitó aclaración al precedente Informe técnico, argumentando :

“1. Que el pasado mes de agosto pude por fin examinar el expediente de concesión de licencia de obras del inmueble contiguo al mio en la calle de San Antonio nº 5 y que está perjudicando mis intereses.

Que ya le presentamos con anterioridad a este examen un escrito en el que advertíamos al Ayuntamiento de las presuntas irregularidades en materia de alturas de las citadas obras. Recibimos con fecha salida 24/07/06 escrito “traslado informe arquitecta municipal estado obras en c/ San Antonio nº 5 (números reg. Entrada : 981 y 1219) en el cual se nos informa de la revisión de las obras por parte de la funcionaria municipal, de su medición de alturas que en el punto 2 dice “La pendiente realizada es del 38 % inferior a la que se le autorizó por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural que era del 40 %”.

Que de la lectura del expediente se observa un primer informe de la arquitecta municipal de fecha 01/08/2005 calificando el proyecto como DESFAVORABLE y cito textualmente su motivación :

“en base al art. 169.3 de las Normas Subsidiarias homologadas a la Ley 5/1999, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón, según acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel de fecha 22 de Diciembre de 2000; la pendiente de los tejados deberá estar comprendida entre el 25 y el 30 %” -esto se trata de un error pues el citado artículo establece un 35 %- sigue diciendo “En el proyecto arriba reseñado la pendiente de la cubierta es del 40 %”.

Que se dio traslado del citado informe al interesado para alegaciones el cual las presentó en escrito con registro de entrada 22/08/2005.

Que con fecha 05/09/2005 arquitecta municipal emite un nuevo informe esta vez FAVORABLE, sin ninguna motivación, argumentación ni motivación jurídica sobre la que defender esta excepción al artículo que ella misma citaba en su primer escrito (que informó como Desfavorable) y en el cual únicamente hace referencia a la autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio. Sobre la base de este nuevo informe favorable continúa el procedimiento finalizando con la concesión de la licencia por parte del Ayuntamiento.

Que en los escritos del Servicio Provincial de Educación, Cultura y Deporte sección Cultura y Patrimonio que constan en el expediente figura de forma expresa que en materia de elevación de cubiertas cito : “deberá cumplir con lo establecido en la normativa urbanista al respecto” reservándose su informe definitivo hasta que se reciba el “informe técnico municipal”. Es decir, en materia de elevación de cubiertas, el informe que salvaguarda la normativa municipal sin cuyo visto bueno el proyecto no prospera lo emite la arquitecta municipal. En este mismo sentido nos lo explicaron de palabra en la sección de Cultura y Patrimonio en Teruel el 7 de agosto de 2006.

Que por tanto el hecho determinante de la concesión de una altura del 40 % cuando la normativa municipal establece un máximo del 35 % es el informe de la arquitecta municipal.

Que dicho informe no está suficientemente motivado ni justificado jurídicamente, pues si es conforme a ley que yo debo soportar las obras de mi vecino también lo es que no debo soportar mayor perjuicio que el que ellas mismas impongan, y en este caso es una elevación máxima de la cubierta del 35 %, no del 40 % (autorizado) ni del 38 % (medición municipal provisional), la autorización que ustedes concedieron en mi opinión de manera discrecional me ha perjudicado.

Que el sentido “Pendientes Tradicionales” está delimitado por el propio artículo que cita la arquitecta en su primer informe desfavorable y que en modo alguno por la simple existencia de casos donde se den pendientes diferentes puede llevar a aprobar sin más otros que dejen sin sentido el citado artículo, ¿o es que ya por esto mismo las pendientes de cubiertas en Rubielos han pasado a ser libres?. Con este nuevo caso ya hay una excepción más que podrá alegar cualquier vecino que en el futuro desee modificar sus tejados. ¿O va a depender del criterio municipal (ciertamente cambiante) en cada caso, sin sujeción a norma alguna?. Y en el caso de que esto sea así, entiendo que conforme a derecho se tendrá que

documentar y justificar debidamente los motivos de esta excepción y por los órganos y entidades competentes, pues caso contrario situaría a cualquier legítimo interesado perjudicado ante una actuación municipal discrecional sin posibilidad de defensa.

2.- Las obras que está llevando a cabo mi vecino en el tejado y que ustedes han autorizado alteran el sentido de la evacuación de las aguas sin que a la vista de lo realizado hasta la fecha las soluciones llevadas a cabo garanticen mínimamente la correcta evacuación del agua y suponen un serio riesgo de humedades para mi propiedad.

No figura en el proyecto qué tipo de soluciones se van a desplegar para solucionar este problema por lo que nos tememos éstas puedan ser insuficientes o ir en contra o rebasar las estipulaciones municipales al respecto.

Por todo lo anterior, SOLICITA

1.- Se me remita por escrito desde el órgano competente para hacerlo de los fundamentos jurídicos en base a los cuales se permitió el cambio de opinión de la arquitecta municipal llegando a fijar un porcentaje superior al que establece la propia normativa de referencia, sin que la funcionaria incorporase a su escrito motivación o respaldo jurídico que lo soporte.

2.- Que en cuanto al corte del sentido natural de evacuación de las aguas que las obras están llevando a cabo se proceda cuanto antes a su verificación por parte de la arquitecta municipal con el fin de garantizar que la solución que se está realizando es correcta con la normativa municipal y no supone un peligro para bienes y personas.”

17.- A dicho escrito respondió el Ayuntamiento de Rubielos de Mora, mediante comunicación de 16-11-2006 (R.S. nº 1573), a la que adjuntaba al interesado copia de Informe de la Arquitecta municipal, fechado –sin duda por error- en 18-07-2005, en el que se manifestaba :

“PRIMERO.- Las Normativas que en su día se tuvieron en cuenta para la emisión de informe fueron :

1.- Las Ordenanzas Reguladoras para la Zona 1ª (C) del Plan General de Ordenación del Ayuntamiento de Rubielos de Mora, Normas Subsidiarias de 9 de noviembre de 1989 homologadas a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, según acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel de fecha 22 de diciembre de 2000.

2.- Las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Teruel.

Según las Ordenanzas del PGOU

Artículo 106.- Ordenanzas

A efectos de la regulación de la edificación y su uso, etc, el suelo urbano se divide en zonas en cada una de las cuales regirán las siguientes Ordenanzas :

1ª Ordenanza de Conservación (C)

- 2ª Ordenanza de Vivienda Unifamiliar*
- 3ª Ordenanza de Vivienda Colectiva en edificación abierta*
- 4ª Ordenanza de Vivienda Colectiva en manzana cerrada (MC)*
- 5ª Industria y Almacenes*
- 6ª Equipamiento*

Artículo 111. Cubiertas en la zona de Ordenanza 1ª. De conservación (C)

Las cubiertas tendrán las pendientes tradicionales de la zona.

NN.SS. y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Teruel

Punto 2.2.5.6.- Cubiertas.

Las pendientes de cubierta no serán superiores al 40 %.

SEGUNDO.- En cuanto a la referencia en el escrito presentado a la falta de motivación de informe favorable.

Según el Artículo 54. Motivación; del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LEY 30/1992, de 26 de Noviembre, modificada por la LEY 4/1999, de 13 de enero) :

1. Serán motivados con suculenta referencia de hechos y fundamentos de derecho :

a) Los actos que limiten derechos subjetivos o intereses legítimos.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Procede en primer término dejar constancia de que esta Institución no puede, ni tiene competencia alguna atribuida para ello, entrar en las cuestiones que puedan estar planteándose en cuanto a las relaciones particulares entre quien presenta la queja y el propietario, promotor y constructor de las obras que se han iniciado y están ejecutándose en finca colindante. Por tanto, los conflictos que se hayan suscitado o puedan suscitarse entre particulares, relativos a las afecciones al derecho o no derecho de luces y vistas, así como en cuanto recogida y evacuación de aguas, deben resolverse, en su caso, acudiendo a la vía jurisdiccional civil ordinaria.

SEGUNDA.- Pero la queja presentada hacía referencia a dicha cuestión en tanto en cuanto era dicha afección la que les llevó a tratar de obtener información sobre la legalidad de las obras en ejecución; y el Ayuntamiento de Rubielos de Mora, en su informe a esta Institución hace mención a haber informado a los afectados de que el tema civil de

servidumbre de luces y vistas debe sustanciarse ante los tribunales.

Consideramos, pues, que la intervención de esta Institución debe centrarse, estrictamente, en el examen de lo actuado por la Administración municipal, por una parte, en relación con el otorgamiento de la licencia de obras, y por otra parte, en lo actuado respecto a las solicitudes de información sobre dicho expediente interesadas por los afectados.

TERCERA.- Desde el punto de vista formal, y por lo que respecta a la actuación municipal en relación con las peticiones de información y acceso al expediente de licencia de obras formulados por los afectados, consideramos que la actuación municipal ha sido correcta, y dentro de unos plazos razonables, pues si la primera denuncia se presentó en fecha 23-06-2006, y con más amplitud en fecha 26-06-2006, el informe técnico de inspección de las obras se emitió en fecha 10-07-2006, y se remitió a los afectados con fecha 24-07-2006, y por lo que respecta a la solicitud de aclaración, presentada en fecha 31-10-2006, fue respondida por el Ayuntamiento con fecha 16-11-2006, dando traslado a los afectados de informe técnico (aunque erróneamente fechado en 18-07-2005).

En cuanto al procedimiento seguido para el otorgamiento de la licencia de obras, de la información y documentación recibida parece deducirse la ausencia de informe jurídico, que hubiera debido pronunciarse sobre la aplicabilidad del art. 169.3 de las Normas urbanísticas municipales, ante la omisión que el Informe de la técnico municipal hace de dicha cuestión, a partir de las alegaciones presentadas por el solicitante de la licencia y su arquitecta, como luego señalaremos.

CUARTA.- Dicho lo anterior, en cuanto al contenido de los distintos Informes técnicos, sí consideramos procedente expresar algunas objeciones.

Por lo que respecta al primero de los informes, el emitido en fecha 18-03-2002, por la entonces Arquitecta municipal Dña A. T., sobre condiciones urbanísticas, a solicitud de la arquitecta encargada de la redacción del Proyecto de las obras pretendidas, estimamos que dicho informe no fue completo, justamente, porque omitió la mención a las condiciones de protección del patrimonio histórico artístico, relativas a las pendientes de las cubiertas, esto es, a lo dispuesto en art. 169.3 de las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana homologado a la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

El Informe de la Arquitecta municipal Dña P. M., de fecha 1-08-2005, en relación al Proyecto presentado a licencia, sí detectó la vulneración del artículo antes citado, que establece que la pendiente de las cubiertas estará comprendida entre el 25 al 35 % (aunque la arquitecta habla, por error, en su

informe, del 25 al 30 %), y le llevó a informar desfavorablemente el mismo, lo que, a nuestro juicio, hizo correctamente.

Pero las alegaciones presentadas por el promotor de la obra y por la arquitecta redactora del proyecto, contra dicho informe desfavorable, argumentando, por una parte, la omisión de dicha determinación en el informe previo de condiciones urbanísticas (lo que era cierto), y la existencia, en la zona de aplicación de la ordenanza, de pendientes entre el 25 y el 45 %, para justificar que la solución proyectada (del 40 %) respondía a las pendientes tradicionales (lo que no se demuestra más que por cita de un caso puntual, aunque se trate del Ayuntamiento mismo), llevaron a la Arquitecta municipal a cambiar el sentido de su informe, que pasó a ser favorable, sin atender a una determinación concreta, como era la del art. 169.3 de las Normas Urbanísticas municipales de aplicación, y limitándose a condicionar dicho informe al cumplimiento del trámite administrativo obligado de previo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, y a la aportación, antes del inicio de las obras, del acta de aprobación del Plan de Seguridad y Salud. Con arreglo a dicho Informe favorable (que a nuestro juicio no era ajustado a derecho) se otorgó la licencia solicitada, aunque el Ayuntamiento era concededor, y así se refleja en el acuerdo adoptado, de la existencia del art. 169.3 y del rango de pendientes de cubiertas permitido.

Cuando se presentó denuncia contra las obras en curso de ejecución, en el Informe que emitió la Arquitecta municipal, en fecha 10-07-2006, tras visita de inspección a las obras, se constata que la pendiente realizada es del 38 %, y se añade que es *“inferior a la que se le autorizó por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural que era del 40 %”*. A nuestro juicio, esta argumentación no es conforme a derecho, pues, la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, en su resolución de 31-10-2005, es muy precisa cuando señala que *“la actuación propuesta deberá cumplir lo establecido con la normativa urbanista al respecto”*, lo que remitía al Ayuntamiento a ajustar su acuerdo a lo dispuesto en sus propias normas urbanísticas (y, entre ellas, a lo establecido en el repetido art. 169.3), para lo que la Arquitecta municipal debería haber insistido en la determinación establecida en tal artículo de las normas, o, en su caso, el informe jurídico de Secretaría, del que no aparece constancia alguna en la información y documentación remitidas a esta Institución.

Por lo que respecta al último de los informes técnicos emitidos (el erróneamente fechado en 18-07-2005), en respuesta a la solicitud de aclaración presentada al Ayuntamiento con fecha 31-10-2006, esta Institución considera que la cita, en dicho informe, como normativa tenida en cuenta (para tratar de justificar la solución admitida), de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento municipal de ámbito provincial de Teruel, y en concreto de su norma 2.2.5.6., es jurídicamente improcedente, pues, existiendo normativa urbanística municipal específica, y además, con rango de Plan General homologado, y, dentro de tales normas,

una concreta y específica (el art. 169.3) como es la relativa a las pendientes de cubiertas (que obliga a estar comprendidas entre el 25 al 35 %), no puede invocarse la aplicabilidad de lo que son Normas Subsidiarias de ámbito provincial, aprobadas justamente para cubrir los supuestos de vacío de normativa municipal. Como claramente se dispone en apartado II.2 del Título Preliminar de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de ámbito provincial de Teruel, *“... los conflictos que pudieran surgir entre Normas Provinciales y las Municipales se resolverán a favor de estas últimas siempre que con ello se respete la legalidad vigente.”*

Por tanto, como quiera que el Proyecto autorizado por licencia municipal de 30-01-2006 preveía la ejecución de una cubierta con pendiente del 40 %, entendemos que dicha Licencia no es conforme a las normas urbanísticas municipales de aplicación, y, por tanto, sería impugnabile en vía contencioso-administrativa, por los interesados afectados, en ejercicio de la acción pública reconocida en el art. 10 de nuestra Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, o revisable por el propio Ayuntamiento, previa declaración de lesividad para el interés público (art. 200 de la Ley 5/1999, y 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).

QUINTA.- Resta hacer una observación al Ayuntamiento, y es la relativa a la conveniencia de hacer un estudio pormenorizado acerca de cuáles deban ser consideradas “pendientes tradicionales” (a las que se hace referencia en las Normas urbanísticas municipales, en las Ordenanzas de Zona 1-A, de Conservación, en art. 111), y si la concreción que hace el art. 169.3, al establecer las pendientes entre el 25 y el 35 %, responde o no a lo que los datos de hecho derivados de tal estudio pongan de manifiesto sobre cuáles sean las pendientes tradicionales, para que la concreción del art. 169.3 se corresponda con la realidad consolidada tradicionalmente, más allá de algún caso puntual de discordancia, o no, como pueda ser el ejemplo del propio edificio consistorial, invocado por el promotor de las obras y su arquitecta redactora del Proyecto, al justificar la solución propuesta.

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

PRIMERO.- Hacer SUGERENCIA FORMAL al AYUNTAMIENTO DE RUBIELOS DE MORA, para que :

1.- A la vista de las consideraciones expuestas, y en el ámbito de las competencias que le están reconocidas, resuelva lo que considere procedente acerca de la revisión de la licencia otorgada por resolución de 30-01-2006, para obras de reforma de fachada y cubierta en C/ San Antonio nº 5, por vulneración de lo establecido en el art. 169.3 de sus Normas Urbanísticas municipales, sin perjuicio del derecho que asiste al interesado afectado de impugnar dicha licencia ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

2.- A fin de disponer de los datos informativos contrastados, y de adecuar las Normas Urbanísticas vigentes a la referencia genérica que se hace en el art. 111 de las Normas a las "pendientes tradicionales", se encargue un estudio de las pendientes existentes en el ámbito de la Zona de Ordenanza 1.A, de Conservación, a fin de comprobar si la concreción que se hace en el art. 169, 3 de las mismas Normas (al disponer que las pendientes deben estar comprendidas del 25 al 35 %) se corresponde, o no, con el resultado de dicho estudio, en evitación de situaciones como la planteada en el caso que nos ocupa.

SEGUNDO.- Informar al interesado afectado, de su derecho a impugnar la licencia municipal otorgada ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en ejercicio de la acción pública reconocida en art. 10 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

TERCERO.- Hacer RECORDATORIO formal al DEPARTAMENTO DE EDUCACION, CULTURA Y DEPORTE del GOBIERNO DE ARAGON, del deber legal, conforme a lo establecido en art. 19 de la Ley reguladora del Justicia de Aragón, de facilitar a esta Institución la información y documentación solicitada en relación con quejas presentadas.

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.

19 de abril de 2007

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE