

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE TARAZONA
PLAZA DE ESPAÑA, 2
50500 TARAZONA (ZARAGOZA)

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 28-05-2005 se presentó queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la queja presentada se exponía :

“Que junto con sus otras dos hermanas son propietarias de un inmueble en la calle San Antón, 22 de Tarazona, que utilizan como segunda vivienda familiar en vacaciones y a temporadas. Acuden al Justicia de Aragón porque han escrito dos veces al Ayuntamiento de Tarazona exponiendo una serie de problemas como propietarias de esta casa familiar con la urbanización “San Joaquín” P.E.R.I., en proceso de construcción. El Ayuntamiento no ha contestado a estas solicitudes de información y de petición de certificados de estabilidad y demás cuestiones (se adjunta documentos). La compareciente y sus hermanas como propietarias de esta vivienda están muy preocupadas porque a medida que avanza la citada urbanización prevén que esta casa se verá afectada al tener que derribar la parte trasera por ir una calle y construirse un bloque de viviendas justo enfrente, con lo que queda la vivienda cerrada y sin accesos. Para las propietarias esta vivienda tiene un alto valor sentimental, al pertenecer a su familia desde hace muchos años, y pensaban arreglarla para retirarse a vivir en Tarazona, pero ahora con estos problemas están desorientadas y no saben cómo actuar y defender sus derechos ante el Ayuntamiento que no contesta a sus requerimientos. Por todo ello solicitan la ayuda del Justicia de Aragón para que medie ante la Administración competente y les informe de forma adecuada.”

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

1.- Con fecha 9-09-2005 (R.S. nº 7852, de 9-09-2005) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de TARAZONA sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de ese Ayuntamiento en relación con las actuaciones realizadas en tramitación de sendas solicitudes, de fecha 12-08-2004 y de 9-12-2004, dirigidas a ese Ayuntamiento en relación con dictamen técnico sobre la solidez del edificio sito en C/ San Antón nº 22 y nº 24, y las afecciones que las obras de urbanización del P.E.R.I. "San Joaquín", puedan suponer para la edificación citada, así como por las obras de demolición de las situadas en C/ San Antón nº 28, de ese Municipio. Rogamos se nos remita informe de los servicios técnicos municipales sobre la situación de los edificios a los que se refiere la queja, y las eventuales afecciones a los mismos como consecuencia de las obras de urbanización a las que se alude.

2.- Rogamos se nos remita copia de los Planos de Ordenación del P.E.R.I. "San Joaquín", y de los Planos de Proyecto de Urbanización, de la zona que afecta a las edificaciones referenciadas, y en los que se refleje la relación de la ordenación de dicho P.E.R.I. con la ordenación de las citadas edificaciones.

3.- Informe municipal sobre las actuaciones relativas a aprobación del P.E.R.I. referenciado, del Proyecto de Urbanización, y para contratación y ejecución de las obras, y en qué medida habrán de afectar a la edificación sita en C/ San Antón nº 22.

2.- La petición de información hubo de ser recordada al Ayuntamiento de Tarazona, por dos veces sucesivas, en fechas 7-10-2005 (R.S. nº 8865, de 18-10-2005) y 18-11-2005 (R.S. nº 10122, de 22-11-2005)

3.- Finalmente, en fecha 1-12-2005 tuvo entrada en esta Institución escrito de la Alcaldesa-Presidente del Ayuntamiento de Tarazona, de fecha 22-11-2005, R.S. nº 3522, de 25-11-2005 :

"Con relación a la queja formulada ante esa Institución, referencia DI-1087/2005-10, relativo a la denuncia formulada por las propietarias del inmueble sito en C/ San Antón nº 22 y 24 en lo que afecta a la solidez del mismo y afecciones derivadas de las obras de urbanización de la UA 38 PERI Nº 7 "SAN JOAQUIN" del PGOU de esta Ciudad, adjunto le remito copia justificativa de las actuaciones realizadas con ocasión de las denuncias presentadas en este Ayuntamiento el 12 de agosto de 2004 y 9 de diciembre de 2004, junto con los planos de ordenación solicitados y certificados de los acuerdos plenarios de aprobación del Plan Especial, Reparcelación y Proyecto de Urbanización del área afectada."

4.- Con fecha 16-03-2006 (R.S. nº 2542, de 20-03-2005) se solicitó ampliación de información al citado Ayuntamiento, y en particular :

1.- Si en el plazo dado al efecto por acuerdo de ese Ayuntamiento de 26-10-2005, por el Arquitecto D. F... C... M.... B.... se ha

redactado y presentado a tramitación municipal la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior que sirve de base a la Unidad de Actuación nº 38.

2.- Si dicha Modificación ha sido o no aprobada por ese Ayuntamiento.

3.- Cómo se han salvaguardado, en dicha Modificación, los derechos de las propietarias del inmueble sito en C/ San Antón nº 22, cuya denuncia puso en evidencia el incumplimiento por la empresa urbanizadora de lo previsto en el Proyecto de Urbanización aprobado en ejecución del P.E.R.I. nº 7, San Joaquín.

5.- En fecha 17-04-2006, se recibió escrito de la Alcaldesa-Presidente del Ayuntamiento de Tarazona, de fecha 27-03-2006, RS nº 1260, de 4-04-2006, en respuesta a nuestra petición de ampliación de información :

“Con relación a la ampliación de información solicitada por esa Institución, expediente 1087/2005-10, relativo a la denuncia formulada por las propietarias del inmueble sito en CI San Antón nº 22 y 24 en lo que afecta a la solidez del mismo y afecciones derivadas de las obras de urbanización de la UA 38 PERI N° 7 "SAN JOAQUÍN" del PGOU de esta Ciudad, le comunico que:

Con fecha 29 de noviembre de 2005 D. F.... C.... M.... B.... presentó proyecto de "Modificación del Plan Especial de Reforma Interior nº 7 -San Joaquín- (UA nº 38) dentro del PGOU de Tarazona (Zaragoza)" visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 29 de noviembre de 2005.

Con fecha 2 de diciembre de 2005 la Arquitecta Municipal informó desfavorablemente el presente proyecto de modificación de Plan Especial.

En respuesta a este informe el Arquitecto redactor del proyecto presentó documento de alegaciones que fueron informadas desfavorablemente por los Servicios Técnicos Municipales en informe de 22 de diciembre de 2005.

Con fecha 10 de febrero de 2006 D. F.... C... M.... B.... presentó proyecto de "Modificación del Plan Especial de Reforma Interior nº 7 –San Joaquín- (VA nº 38) dentro del PGOU de Tarazona (Zaragoza)" visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 10 de febrero de 2006; en la actualidad pendiente de informe técnico.

Lo que traslado para su conocimiento y quedando a su entera disposición para cualquier otra aclaración que desee solicitar.”

6.- Mediante escrito de fecha 2-06-2006 (R.S. nº 5992, de 6-06-2006) se dio traslado a presentadoras de queja del Informe municipal recibido, y con misma fecha (R.S. nº 5991, de 6-06-2006) se solicitó, por segunda vez, ampliación de información al Ayuntamiento de Tarazona, y en particular :

1.- Copia del Informe Técnico municipal emitido respecto a la Modificación del Plan Especial antes citado, con visado de 10-02-2006.

2.- Si dicha Modificación ha sido o no aprobada por ese Ayuntamiento.

3.- Cómo se han salvaguardado, en dicha Modificación, los derechos de las propietarias del inmueble sito en C/ San Antón nº 22, cuya denuncia puso en evidencia el incumplimiento por la empresa urbanizadora de lo previsto en el Proyecto de Urbanización aprobado en ejecución del P.E.R.I. nº 7, San Joaquín.

7.- Transcurrido un mes desde la precedente petición, sin haber recibido la ampliación solicitada, se dirigió un recordatorio al Ayuntamiento de Tarazona, en fecha 7-07-2006 (R.S. nº 7152, de 12-07-2006)

8.- En fecha 26-07-2006, se recibió escrito del Ayuntamiento de Tarazona, suscrito por su Alcalde en funciones, de fecha 20-07-2006, RS nº 3028, de 24-07-2006, en respuesta a petición de ampliación de información hecha desde esta Institución :

*“Con relación a la ampliación de información solicitada por esa Institución, expediente 1087/2005-10, relativo a la denuncia formulada por las propietarias del inmueble sito en C/ San Antón nº 22 y 24 en lo que afecta a la solidez del mismo y afecciones derivadas de las obras de urbanización de la UA 38 PERI Nº 7 “SAN JOAQUIN” del PGOU de esta Ciudad, le comunico que, en la actualidad está pendiente de tramitación la “Modificación del Plan Especial de Reforma Interior nº 7 –San Joaquín-(UA nº 38) dentro del PGOU de Tarazona (Zaragoza)” como consecuencia de las correcciones técnicos indicados por los Servicios Técnicos Municipales; y por lo que respecta a la casa San Antón nº 22 le comunico que la dirección técnica de las obras ha presentado certificación final de la urbanización parcial de estas obras visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 29 de noviembre de 2005.
...”*

CUARTO.- De la información y documentación aportada al expediente, tanto por las presentadoras de queja, como por parte del Ayuntamiento, resulta:

1.- El Plan Especial de Reforma Interior nº 7, “San Joaquín”, de la Unidad de Actuación nº 38 del Plan general de Ordenación Urbana de Tarazona, fue aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 30-11-2000; sometido a información pública, mediante anuncios en B.O. de la provincia nº 27, de 3-02-2001, y en periódico “Heraldo de Aragón” de 5-01-2001, presentándose varias alegaciones, entre las cuales figuraba la de quien ahora presenta queja, alegaciones que fueron resueltas por acuerdo plenario de 26-04-2001, desestimando la presentada por ésta. Y en sesión plenaria

de 27-09-2001, se acordó :

“PRIMERO.- Dar por cumplimentadas las prescripciones impuestas en acuerdo plenario de 26 de abril de 2001 por el que se resolvía las alegaciones presentadas a la aprobación inicial del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 7 “SAN JOAQUIN”, correspondiente a la Unidad de Actuación nº 38 del PGOU.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 7 “SAN JOAQUIN”, correspondiente a la Unidad de Actuación nº 38 del PGOU, redactado por el Arquitecto D. F.... M.... B....., visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 25 de octubre de 2000, documento de “Cumplimiento a las Prescripciones Técnicas Impuestas por el Arquitecto Municipal en el informe de 20 de noviembre de 2000” visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 6 de septiembre de 2001; todo ello de conformidad con el informe favorable del Consejero de Cultura y Turismo de 24 de julio de 2001, y acuerdo de Comisión Provincial de Ordenación del Territorio emitido el 7 de junio de 2001; así como según lo dispuesto en los informes técnicos municipales de 20 de noviembre de 2000, 4 y 6 de septiembre de 2001 que se consideran parte integrante del presente acuerdo a todos los efectos.

TERCERO.- Levantar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición en los terrenos sitos en el ámbito del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 7 “SAN JOAQUIN”, correspondiente a la Unidad de Actuación nº 38 del PGOU, COMO CONSECUENCIA DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE ESTE Plan Especial de Desarrollo del Plan General.”

2.- Contra dicho acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial, se interpuso Recurso de Reposición, formulando la siguiente alegación :

“UNICA.- El Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno mediante el Acuerdo objeto del presente recurso de reposición, se incluye parte de terrenos y edificaciones, comprendiendo la totalidad del jardín, de la casa-vivienda y taller de la suscribiente y dos hermanas más; de manera que se rompe la unidad de función y destino que integra dicha propiedad en su conjunto, perjudicando gravemente a la parte de la finca que no queda integrada en el expresado Plan, al quedar sin jardín en su integridad. Tal ruptura de la expresada unidad indivisible no se contempla a efectos de indemnizar los perjuicios que la misma ocasiona, independientemente de lo que corresponda en función del terreno aportado e independientemente de la indemnización por la parte de construcción existente en el terreno aportado.

Además, la propiedad de la suscribiente y hermanas se contemplan en el Registro de la Propiedad con carácter de indiviso con los Sres C....., y sin embargo en el expresado Plan se contempla - en cuanto a fincas incluidas o aportadas al mismo- se contempla una parte de la finca indivisa como perteneciente exclusivamente a los Sres. C....., y otra parte como perteneciente a la suscribiente y hermanas, pero en proindiviso con el

conjunto de la finca colindante perteneciente a D. F..... S.... y esposa, hoy hermanos S..... P....., cuando no existe este supuesto último indiviso.

Todo lo anteriormente expuesto ya fue objeto de las alegaciones presentadas en la exposición pública de la aprobación inicial, que resultaron desestimadas cuyo contenido alegado entonces damos aquí por reproducido. Contrariamente a lo que por la Corporación Municipal se decía las cuestiones de propiedad no corresponden resolverlas en la reparcelación, sino que por el contrario, de acuerdo con lo que refleja la publicidad registral ; y en el Registro de la Propiedad de Tarazona la finca hoy de los hermanos S.... P..... no constituye indiviso alguno con la finca de la suscribiente y hermanas, y la finca de éstas constituye registralmente un indiviso con la que figura en el Plan a nombre de los Sres, C.....

Por lo tanto, con estimación del presente recurso, se ha de reponer el acuerdo ahora impugnado acordando cuanto sea preciso en orden a lo indicado en el cuerpo del presente escrito.”

3.- El Ayuntamiento Pleno, por acuerdo cuya certificación nos ha sido aportada al expediente, de 29-11-2001, y en base a las consideraciones que en el mismo se recogen, resolvió :

“PRIMERO.- Desestimar el recurso de reposición interpuesto por D^a [X] contra el acuerdo plenario de 27 de septiembre de 2001 por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior N-7 SAN JOAQUIN, CORRESPONDIENTE A LA Unidad de Actuación N-38 del PGOU, de conformidad con lo dispuesto por los servicios técnicos en su informe de 16 de noviembre de 2001 que se considera parte integrante del presente acuerdo a todos los efectos, ratificando el acuerdo plenario de 26 de abril de 2001 por el que desestimaron las alegaciones presentadas por la recurrente al acuerdo de aprobación inicial del presente expediente.”

4.- Por lo que respecta al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 38, del PERI nº 7, del PGOU de Tarazona, fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento, en fecha 11-06-2002; sometido a información pública, mediante anuncio publicado en B.O. de la Provincia nº 164, de 18-07-2002, presentándose dos alegaciones, una de ellas, de la ahora presentadora de queja, y por acuerdo plenario municipal de 30-01-2003, se resolvió :

“PRIMERO.- Desestimar las alegaciones formuladas por [Y] en el trámite de información pública al acuerdo de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 38 del Plan General de Ordenación Urbana de Tarazona, de conformidad con lo enromado por los servicios técnicos municipales.

.....
SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 38 del Plan General de Ordenación Urbana de Tarazona, redactado por D. J.... M.... R..... S....., D^a I.... A.... T..... y D. F..... M..... B....., visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 4 de abril de 2002, incorporando las rectificaciones consecuencia de la aceptación de

las alegaciones según el contenido del punto SEGUNDO de este acuerdo, de conformidad con lo dispuesto 129 de la LUA.

.....
QUINTO.- *Una vez firme en vía administrativa, el acuerdo de aprobación definitiva se notificará a todos los interesados y procederá a otorgar escritura pública o expedir documento con las solemnidades y requisitos dispuesto para las actas de los acuerdos.”*

5.- Y en cuanto al Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación nº 38 del PERI nº 37 del PGOU de Tarazona, fue aprobado inicialmente por acuerdo plenario municipal adoptado en fecha 30-01-2003, y sometido a información pública, mediante anuncio en B.O. de la Provincia nº 55 de 10-03-2003, se presentó una alegación, resolviéndose finalmente la tramitación por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 21-04-2003 :

“PRIMERO.- Estimar las alegaciones presentadas por Dª J..... S.... R.... S.... en el trámite de información pública iniciado tras la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización del PERI Nº 7 - San Joaquín – Unidad de Actuación nº 38 del PGOU de Tarazona, de conformidad con los razonamientos expuestos en informe de 17 de enero de 2003 y 10 de abril de 2003.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización del PERI Nº 7 - San Joaquín - Unidad de Actuación nº 38 del PGOU de Tarazona, redactado por el Arquitecto D. C.... F..... M..... B....., visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 19 de diciembre de 2002, incorporando las rectificaciones consecuencia de la aceptación de las alegaciones presentadas por Dª J..... S.... R.... R..... ..”

6.- Por acuerdo plenario municipal de 28-01-2004, en relación con expediente de adjudicación de concurso convocado para la ejecución de las obras del Proyecto de Urbanización de la U.A. nº 38, del PERI nº 7 del PGOU, se resolvió :

“PRIMERO.- Declarar la validez del acto licitatorio y adjudicar a la mercantil C.....SA por un importe de 669.738,00 € (I.V.A. incluido), el concurso convocado por procedimiento abierto y trámite de ordinario para la contratación de la ejecución de las Obras del “PROYECTO DE URBANIZACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 38 PERI 7 “SAN JOAQUIN” DEL PGOU DE TARAZONA” , de conformidad con la oferta presentada y con las condiciones establecidas en el informe técnico de valoración emitido el 23 de enero de 2004.”

Consta aportada al presente expediente copia del Acta de Replanteo de la obra, formalizada en fecha 29-06-2004.

7.- En fecha 3-06-2004 tuvo entrada en el Ayuntamiento de Tarazona un primer escrito, en relación con las obras de ejecución del Proyecto de Urbanización del PERI Nº 7 - San Joaquín - (U.A. nº 38), que motivó un primera petición municipal (R.S. nº 2271, de 8-07-2004), de informe al redactor del Proyecto de Urbanización y director técnico de las obras, sobre la

solidez de la casa sita en nº 22 de la C/ San Antón.

8.- En fecha 12-08-2004, en otro escrito sobre el mismo asunto, recordando la petición planteada en anterior escrito de 3-06-2004, y poniendo de manifiesto :

“Se encuentran próximas a comenzar las obras de derribo de las casas colindantes a nuestra propiedad.

Que tomen todas las medidas oportunas para que la integridad física de la casa de la cual soy copropietaria no sea menoscabada como consecuencia de las antedichas obras.

Además se reitera la petición del dictámen técnico antes citado.”

Petición que fue reiterada nuevamente por otro escrito de fecha 30-09-2004, con registro de entrada nº 3957, de 19-10-2004, en el Ayuntamiento de Tarazona.

9.- Con fecha 7-10-2004 se había ya emitido informe por el Jefe de Sección de Obras y Servicios, del Ayuntamiento de Tarazona, en relación con las obras de urbanización de la Unidad de Actuación 38, del PERI 7, en el que se hacía constar :

“Que las obras de implantación de servicios públicos y canalizaciones se encuentran avanzadas, previas las actuaciones de derribos y acondicionamientos de terreno.

Que en relación con los derribos de los inmuebles afectados por la reparcelación y urbanización se observa que no se ha derribado el inmueble San Antón 26 y parte de la terraza del San Antón 24 (se acompaña plano catastral y fotografía), aparentemente, afectados por la ordenación y sistema viario, según los proyectos de reparcelación y urbanización, comunicando el contratista que por la Dirección se han “suspendido” los derribos.

Que la situación actual afecta a la implantación de servicios e imposibilita, evidentemente, la posterior pavimentación del sistema viario.

Por todo lo anterior se emite informe a los efectos de determinar las causas que justifican la “suspensión” de los derribos y en su caso se prescriba el normal desarrollo de las obras proyectadas.”

10.- Por Auto del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Zaragoza, de fecha 27-10-2004, en pieza separada de suspensión 447/2004, a instancia de Dña Mª P.... C.... G....., se acordó *“suspender toda actividad tendente a la ocupación o derribo la casa de la calle San Antón nº 26”*.

11.- Por lo que respecta a la preocupación manifestada por las propietarias del nº 22 de C/ San Antón, el Ayuntamiento comunicó , mediante escrito R.S. nº 3930, de 22-11-2004, haber reiterado la petición de oportuno informe al Arquitecto D. F.... C.... M.... B.... director técnico de la ejecución de las obras.

12.- Mediante escrito municipal, con R.S. nº 3970, de 24-11-2004, dirigido al Arquitecto D. F.... M..... B....., se le decía :

“Con relación a las obras de urbanización del PERI Nº 7 - San Joaquín – (UA nº 38), dentro del PGOU de Tarazona, le comunico que, en conversación telefónica mantenida en el día de hoy con Dª [Z] me reitera su preocupación con relación a la estabilidad y solidez de su vivienda sita en la C/ San Antón nº 22, afectada directamente por la ejecución de estas obras.

Me indica que el funcionamiento de la maquinaria hace que toda su casa vibre considerablemente, circunstancia esta que le causa temor, puesto que, desconoce los perjuicios que le puede ocasionar a este edificio, que en la actualidad está siendo ocupado por ella y sus hermanas.

Igualmente la interesada desconoce el grado de afección de estas obras a la estructura del inmueble y la repercusión en el mismo, así como, la posterior incidencia en las obras de rehabilitación que próximamente desean realizar.

Así las cosas, en tanto redactor del proyecto de urbanización y dirección técnica de las obras, solicito emita informe con relación a la solidez e integridad física de la casa sita en el número 22 de la C/ San Antón, propiedad de [Dª X , Dª Z y Dª Y] , al tener que derribarse las casas colindantes.”

13.- Mediante escrito municipal con R.S. nº 4154, de 10-12-2004, se comunicó a la propiedad de C/ San Antón nº 22 :

“Para su conocimiento y a los efectos oportunos le comunico que, con fecha 29 de junio de 2004 se formalizó acta de comprobación del replanteo del contrato de las obras de urbanización del PERI nº 7 - San Joaquín – (UA nº 38), siendo la empresa adjudicataria COGAPESA y la Dirección Facultativa el Arquitecto D. C.... F.... M.... B.... y el Arquitecto Técnico D. L.... M.... A.....

Mediante este acta se comprueba el replanteo de las referidas obras, así como la posesión y disposición real de los terrenos, su idoneidad y la viabilidad del proyecto, precisos para su normal ejecución, a los efectos de lo previsto en el artículo 142 del RD 2/2000 de 16 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.”

14.- Las afectadas, con fecha 9-12-2004, presentaron escrito dirigido a Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de Tarazona, en el que exponían :

“1. Solicitamos al departamento de Disciplina Urbanística de ese Ayuntamiento que paralice las obras de urbanización del PERI “San Joaquín” y tome las medidas oportunas por incumplimiento de los parámetros urbanísticos del mencionado Plan Especial de Reforma Interior, en relación a los siguientes puntos :

1.1 La rasante de la calle trasera a nuestra propiedad, se ve alterada por las obras de urbanización, incumpliendo gravemente los parámetros de la ordenación vigente y provocando el hundimiento de las cotas actuales que afectarán a nuestra propiedad. Las cuales provocarán daños irreparables que no se están teniendo en cuenta hasta el día de la fecha de este informe, tales como inundaciones de la zona de planta baja, humedades por

capilaridad en muros, empujes de los terrenos elevados sobre las cotas actuales y sobre nuestros muros de carga, que provocarán patologías que arruinará la citada estabilidad de la estructura.

1.2 Vibraciones de las obras al paso de maquinaria pesada de la obra urbanización. Las citadas obras de compactación por medios de rulos de gran tonelaje provocan vibraciones a la citada casa que pueden desestabilizar el funcionamiento de estructura como causas ajenas a las condiciones normales.

1.3 Solicitud del informe de estabilidad de las viviendas de la calle San Antón 22 y 24 por las obras de demolición de las viviendas nº 28 y futura 26 de la citada calle. Tal y como se nos informó de forma verbal por este Ayuntamiento, existía un informe de estabilidad de las citadas casas y hasta la fecha tras reiteradas solicitudes por registro no se nos ha notificado lo mencionado. Solicitamos a día 8 de diciembre de 2004 el informe de estabilidad de las casas de la calles San Antón, nº 22, y 24 que tras la demolición del nº 28 y futuro 26 se pueden ver afectadas seriamente hasta el punto de que se produzca la ruina o el colapso de las mismas por la eliminación de las citadas, además de la eliminación de las zonas anexas que forman parte de este PERI, las cuales al estar compartiendo muros de carga y eliminar las zonas consolidadas de las traseras debilitan la estabilidad de las mismas.

2. Solicitamos al Órgano del Excelentísimo Ayuntamiento de Tarazona que corresponda como presidente o representante del citado PERI "SAN JOAQUIN" estudien la solicitud y tomen las medidas oportunas para evitar el incumplimiento de las Ordenanzas Municipales, Normas Subsidiarias, Planes Generales, etc., y emitan informe certificado acerca de la estabilidad de las viviendas de que trata este informe que hasta el día de la hoy no se ha tenido en cuenta, donde se refleje expresamente que las viviendas no van a sufrir ninguna alteración de las condiciones actuales por la desaparición de las que se encuentran en los nº 26, 28 y las mencionadas obras de urbanización."

15.- A raíz de dicho escrito, y a solicitud del Jefe de Servicio municipal de Obras, Urbanismo y Servicios, se dirigió escrito (R.S. nº 4267, de 23-12-2004) al Arquitecto D. F..... M..... B....., en relación con la denuncia de incumplimiento de los parámetros urbanísticos del Plan con relación a las rasantes de la calle posterior a la propiedad de las afectadas, para que informase al respecto. No consta acuse de recibo.

16.- En fecha 18-01-2005 , el Arquitecto Sr. M.... B.... presentó, para aprobación municipal, Modificaciones del Proyecto de Urbanización del PERI Nº 7, UA nº 38.

17.- El Jefe del Servicio de Obras, Urbanismo y Servicios, con fecha 26-01-2005, emitió informe, en relación con lo denunciado por la propiedad del inmueble San Antón nº 22, en el que se hacía constar :

"Se comprueba que las obras están en un avanzado proceso de

ejecución.

Se han trazado las calles, marcando viales y acerados. Se han ejecutado los firmes, con base de hormigón, con huecos para los alcorques en las aceras para la plantación de arbolado.

En algunos puntos, (en el límite adyacente al convento de San Joaquín) se ha realizado la terminación del pavimento.

Se ha comprobado que la cota de urbanización no se corresponde con lo aprobado en el documento legalmente vigente

Se han cambiado el sentido de las pendientes, y se ha comprobado que la diferencia de cotas respecto del documento es sustancial

Se ha comprobado que esta urbanización no se adecua correctamente en el encuentro con el convento de San Joaquín, considerando el técnico que suscribe que el encuentro del monumento con la rasante ejecutada no mejora, al contrario empeora la valoración de dicho monumento

Se comprueba mediante ayuda de Jefe de Obra, que la urbanización que viene ejecutándose con arreglo a los planos allí presentes de idéntico documento visado a la Modificación de la Urbanización presentada por el Director de las Obras en este Ayuntamiento. La diferencia de cotas suponen la elevación de prácticamente toda la urbanización en 100 cm.

Tampoco mejora la nueva cota de rasante de la urbanización, en su encuentro con el Muro de los Jardines del Palacio de Egúarás. Dicho muro queda enterrado 1 metro más de profundidad de lo ya ha aprobado el ordenamiento vigente.

Redundando en la valoración negativa de los edificios existentes y con el muro de los Jardines de Egúarás, de su relación con la nueva urbanización, se quiere enfatizar el incremento de la dificultad en aprovechar posibles comunicaciones que la oportunidad brinda de la urbanización proyectada con los Jardines.

Se ha revisado la documentación en la que se modifica la urbanización ya ejecutada. En la documentación trata de justificarse la modificación en base a la salida de aguas torrenciales, así como el exceso de profundidad de la rasante afectaría a las cimentaciones del convento

El que suscribe considera que :

Las modificaciones son sustanciales, que afectan a diversos aspectos de la ordenación.

** Cota de urbanización.*

** Cota de acceso e construcción de viviendas del PERI 7. Esta no se modifica con el proyecto de Urbanización. El problema de la implantación de viviendas se agudiza de esta forma.*

** Afección directa al Palacio de Egúarás, y al Convento de San Joaquín, ambos calificados como Monumento de Interés Estatal.*

Las obras de urbanización no pueden adelantarse a la MODIFICACION DEL PROYECTO DE URBANIZACION,

Considerando de la L.U.A., el

Artículo 97. Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan General en el suelo urbano y los Planes

Parciales y Especiales

2. Los Proyectos de Urbanización incluirán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una unidad de ejecución o para la ejecución directa de los sistemas generales. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del Proyecto. Tampoco podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras

Y considerando el artículo 161 del Decreto 52/2002, de 19 de Febrero del GOBIERNO DE ARAGÓN, Adaptaciones del Planeamiento del Título VIII. Proyectos de Urbanización.

En su punto 2. "Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el Proyecto, deberá de aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan"

Siendo de aplicación la Modificación del Estudio de Detalle que afecta al ámbito.

CONCLUSION

Por tanto las obras no son legales.

Las obras que afectan al Dominio Público, no autorizadas constituyen una infracción muy grave, según el art. 205 b), Realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del Plan y Proyecto exigible.

La legalización de las obras, no puede tramitarse mediante Modificación de Proyecto de Urbanización, dado que este instrumento no es el indicado para modificaciones sustanciales de rasantes. Debe de considerarse el art. 60 de la LUA (Ley 5/1999 de 25 de marzo).

Artículo 60

....

2. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos :

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Afección directa al Convento de San Joaquín, enterrado 1 metro de profundidad.

c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

Por tanto, el técnico que suscribe en base a lo argumentado, considera que las obras que vienen ejecutándose no se adecuan al ordenamiento urbanístico vigente. Que por tanto se propone :

** Ordenar la PARALIZACION DE LAS OBRAS de URBANIZACION DEL PERI 7 SAN JOAQUIN, como medida cautelar en protección de la*

legalidad vigente.

** Por segunda vez, apercibir al Director de las obras para que realice Informe Detallado sobre el estado de las obras descritas.*

** Se propone por el Inspector urbanístico, incoación de expediente sancionador.*

** Dado que las obras podrían ser legalizadas, se propone se inste al responsable ejecute y tramite los documentos de Modificación de estudio de Detalle, y Proyecto de Urbanización.”*

18.- En fecha 1-02-2005 , el Arquitecto Sr. M.... B..... presentó, para aprobación municipal, nuevo documento de Modificación de rasantes del Proyecto de Urbanización del PERI Nº 7, UA nº 38.

De misma fecha (1-02-2005) es informe de la jefe del Servicio municipal de Administración General, en el que se pone de manifiesto :

“Se emite el presente informe a petición del Concejal Delegado de Urbanismo con relación a la ejecución de las obras de urbanización de la UA nº 38 del PGOU de Tarazona, PERI nº 7 “San Joaquín”.

Resultando que por acuerdo plenario de 21 de abril de 2003 se aprobó definitivamente el “Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación nº 38, PERI 7, San Joaquín del PGOU de Tarazona, según proyecto redactado por el Arquitecto D. C.... F.... M..... B....., visado por el COAA el 19 de diciembre de 2002, incorporando las rectificaciones consecuencia de la aceptación de las alegaciones presentadas por Dª J.... S... R.... R.....

Resultando que tras la tramitación del expediente de contratación, en sesión plenaria celebrada el 28 de enero de 2004 se adjudicó a la mercantil C.....SA., el contrato de obras del “Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación nº 38, según proyecto redactado por el Arquitecto D. C.... F..... M..... B....., visado por el COAA el 19 de diciembre de 2002.

Resultando que la Junta de Gobierno Local por acuerdo adoptado el 12 de abril de 2004 adjudicó al arquitecto D. F..... M..... B..... la contratación convocada por procedimiento negociado y sin publicidad, de la consultoría y asistencia para la dirección facultativa de las obras de urbanización de la UA 38 PERI 7.

Resultando que con fecha 9 de diciembre de 2004 las Hermanas [X, Y, Z] presentaron denuncia urbanística con relación a la ejecución de estas obras de urbanización, solicitando la paralización de las mismas, habida cuenta que, entre otras cuestiones, se están incumpliendo los parámetros urbanísticos del Plan con relación a las rasantes de la calle posterior a su propiedad, en los términos que ha quedado incorporado en el expediente.

Resultando que con fecha 16 de diciembre de 2004 el arquitecto municipal solicita a la Dirección Facultativa de las obras que informe si son ciertos los hechos denunciados.

Resultando que de esta denuncia, como de todas las incidencias puestas en conocimiento de Secretaría, se dio traslado a la Dirección Técnica contratada al efecto a fin que emitiera informe al respecto.

Resultando que con fecha 18 de enero de 2005 D. C.... F.... M..... B.....

presentó en el Registro General de este Ayuntamiento documentación técnica visada por el COAA el 17 de enero de 2005 consistente en las modificaciones de rasantes de las calles para mejorar la urbanización de la UA 38 y asegurar la salida en caso de aguas torrenciales.

Resultando que el Arquitecto Municipal con fecha 26 de enero de 2005 emite informe, comprobando que se han ejecutado modificaciones sustanciales que afectan a diversos aspectos de la ordenación

* la cota de urbanización.

* Cota de acceso a la construcción de viviendas del PERI 7. Esta no se modifica con el proyecto de Urbanización. El problema de la implantación de viviendas se agudiza de esta forma.

* Afección directa al Convento de San Joaquín y al Palacio de Eguarás ambos calificados como Monumento de Interés Estatal.

El técnico municipal concluye que se han ejecutado obras de urbanización contrarias al proyecto aprobado definitivamente y sometido a contratación, entendiéndose que la legalización de estas obras no puede tramitarse con una modificación del proyecto de urbanización, sino con la modificación del instrumento de planeamiento que sirve de base a la ejecución de la UA, esto es el Plan Especial de Reforma Interior.

Resultando que a la vista de lo expuesto deben resolverse las cuestiones derivadas de la legalidad urbanística y la responsabilidad en la ejecución de un contrato, así :

* Ejecución de Obras de Urbanización contrarias al proyecto técnico aprobado :

Considerando que los proyectos de urbanización tienen por finalidad llevar a la práctica, en este caso, el Plan Especial de Reforma Interior nº 7 – San Joaquín -. En el se han incluido todas las obras necesarias para la ejecución de este instrumento de planeamiento, detallando y programando las obras que comprende con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutado por técnico distinto del autor del Proyecto. No pueden modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, artículo 97 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

En el mismo sentido se expresa el Decreto 52/2002 de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo parcial de la LUA, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aclarando que los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. En todo caso, cuando la adaptación al detalle suponga alterar las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el Proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan, artículo 161.

Considerando que el señalamiento de las rasantes es una de las determinaciones previstas por el planeamiento (artículo 58 remite al art. 44 a 48, y este a su vez al art. 34, en especial letra d)) y que, a la vista del informe

emitido por el Arquitecto Municipal, estas no pueden considerarse de escasa entidad como para poder considerarlas como “adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras”, la legislación permite la modificación, en este caso del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 7 SAN JOAQUIN para realizar esas adaptaciones que supongan alteración de las determinaciones sobre ordenación.

Si bien es admisible la modificación de planeamiento, esta debiera haberse tramitado previa o simultáneamente al haberse detectado las circunstancias que obligaban a su modificación. No obstante la realidad es otra, la realidad es que se han ejecutado obras en contra de lo dispuesto en el proyecto de urbanización y la Dirección Técnica en ningún momento ha puesto en conocimiento de este Ayuntamiento que fueran necesarias realizar adaptaciones en la ejecución material de las obras. El Ayuntamiento ha tenido conocimiento de la ejecución contraria al proyecto de urbanización en virtud de denuncia formulada por una de las propietarias, si no hubiera mediado denuncia la Administración contratante desconocería esta situación.

Existen otras posibilidades, antes de tramitar modificación de plan alguna, que considero es inviable por la repercusión económica que pueda derivarse para los propietarios que integran la UA 38, y es la prevista en el artículo 196 a) LUA con relación a las obras incompatibles con la ordenación vigente, decretar su demolición a costa del interesado, y consecuentemente volver a ejecutar las obras de urbanización conforme al proyecto aprobado definitivamente.

Desde el punto de vista del régimen sancionador se ha cometido una infracción urbanística leve de las previstas en el artículo 203 d) el incumplimiento del proyecto de urbanización, encontrándose sancionada con una multa de 150,25 euros a 3.005,06 euros. De iniciarse expediente sancionador debiera imputarse como responsables al Ayuntamiento como promotor; C.....SA como constructor, y D. C... F.... M..... B..... como Técnico Director de las obras, artículo 206.

** Ejecución del contrato de asistencia de la Dirección Técnica de estas obras :*

El artículo 211 del RDL 2/2000 de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, el contrato se ejecutará con sujeción a las cláusulas del mismo y de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación diere al contratista la Administración. El contratista será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzcan para la Administración o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato.

En cuanto al cumplimiento del contrato el artículo 213 prevé que el órgano de contratación determinará si la prestación realizada por el contratista se ajusta a las prescripciones establecidas para su ejecución y cumplimiento, requiriendo, en su caso, la realización de las prestaciones contratadas y la subsanación de los defectos observados con ocasión de su

recepción. Si los trabajos efectuados no se adecuan a la prestación contratada, como consecuencia de los vicios o defectos imputables al contratista, podrá rechazar la misma quedando exento de la obligación del pago, teniendo derecho, a la recuperación del precio satisfecha.

Y, con relación a la responsabilidad derivada de la ejecución del contrato y posibles indemnizaciones por daños y perjuicios el artículo 213 párrafo 3 remite al artículo 217, 218 y 219 del TRLCAP, pudiendo llegar a alcanzar la indemnización derivada de la responsabilidad exigible al contratista hasta el 50 % del importe de los daños y perjuicios causados, en los términos legales establecidos.

Este es mi informe, sin perjuicio de lo que pueda informar al respecto la Dirección Técnica de la ejecución de las obras de urbanización de la UA 38 del PGOU, justificando la ejecución material de las obras.”

19.- En fecha 7-02-2005 , el Arquitecto Sr. M..... B..... presentó, para aprobación municipal, nuevo documento de Adaptación a las nuevas rasantes del Proyecto de Urbanización del PERI N° 7, UA n° 38.

Con misma fecha, el Sr. M.... B..... presentó en registro municipal documento informe en respuesta al que previamente le había dirigido el Ayuntamiento (con R.S. n° 4267, de 23-12-2004 :

”El retraso en el tiempo para contestar a la denuncia formulada por las Sras. [X, Y, Z] , se ha debido a la imposibilidad de poder visitar las viviendas sitas en C/. San Antón n° 22 y 24 de esa localidad hasta el día de la fecha.

Independientemente de no poder visitar para reconocer el estado físico de los inmuebles, en este informe se contesta a los apartados que no se refieren al estado físico de los mismos.

En respuesta al punto 1: “Solicitamos al departamento de Disciplina Urbanística de este Ayuntamiento que paralice las obras de urbanización el PERI “San Joaquín” y tome las medidas oportunas por incumplimiento de los parámetros urbanísticos del mencionado Plan Especial de Reforma Interior, en relación a los siguientes puntos:

Apartados: 1.1...; 1.2...; 1.3...

1.1 La rasante de la calle trasera a su propiedad se ha modificado POR DECISIÓN DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA, para evitar las aguas torrenciales de dicha urbanización, consiguiendo a la vez que en la esquina del Convento junto al jardín del Sr. O...- no se descarnara la cimentación de dicho inmueble en un metro (1m.), y el acceso a dicho Convento desde la plaza proyectada sea sin barreras arquitectónicas. De esta manera la salida natural de las aguas torrenciales sobre el aparcamiento existente de la D.P.Z. cuyos terrenos no están incluidos en esta Unidad de Actuación y, por lo tanto, su modificación en cualquier sentido hubiera provocado la denuncia de dicha entidad.

Esta variación de cota no le afecta a los inmuebles descritos, puesto que no se han terminado las obras de urbanización en el frente de dichos inmuebles ya que hasta la fecha no se ha derribado los anexos

constructivos de dichos inmuebles dentro de la U.A. que desarrollan la zona verde no edificable para acceso de aparcamiento dentro de la manzana cerrada que conforma esta Unidad de Actuación con las edificaciones de la calle San Joaquín en dicha zona.

Independientemente de que el estado de la obra en este momento puede llevar a confusión por no estar terminada, se ha previsto en los pozos de registro de dicha calle las salidas de agua de evacuación, en dicha zona, por detrás del bloque de viviendas colectivas que da a su frente para evitar inundaciones en la misma y el empuje de los terrenos no se van a producir ya que hay que respetar cotas actuales de las fachadas posteriores de dichas viviendas, una vez que se restauren las mismas después de los derribos que hay que ejecutar en dichas fachadas. Por lo cual la estabilidad de dicho edificio no corre peligro por la modificación técnica de la cota.

1.2 En cuanto a las vibraciones de las obras por la compactación de la calle urbanizada (al frente de dichas edificaciones) se realizaron a 14 mts de distancia de dichos inmuebles donde parte de las edificaciones anexas que aún falta por derribar para delimitar el P.E.R.I. no se han quejado ninguno de los propietarios de los inmuebles de la C/. San Antón que han tenido las mismas vibraciones de compactación para realizar la calle y los cuales están situados a la misma distancia

1.3 La solicitud del informe de estabilidad de las viviendas de la c/. San Antón n° 22 y 24 por las obras de demolición de las viviendas n° 28 y futura 26 citada en tal calle, se efectuará con todos los cuidados técnicos para que cuando se terminen de realizar todos los derribos colindantes, para lo cual será necesario que este técnico pueda acceder a dichos inmuebles a fin de tomar datos antes de la demolición de los edificios colindantes y contrastarlos una vez realizados los mismos y, de esta forma, evitar algún tipo de riesgo de dichos inmuebles, reparando cualquier deformación que pueda producirse y las reparaciones en las fachadas traseras servirán para consolidar (una vez efectuado los derribos correspondientes) la estabilidad de las mismas.

2 Ante la solicitud para evitar el incumplimiento de las Ordenanzas Municipales, Normas Subsidiarias, Planes Generales, etc, el informe certificado acerca de la estabilidad de las viviendas de que se trata, por parte de esta Dirección Técnica no hay ningún inconveniente en realizarlo el día que se pueda visitar, ya que se ha intentado en distintas fechas y como se ha mencionado anteriormente dicha visita es fundamental para garantizar los derechos de los propietarios ante el estado actual de la estabilidad del edificio con respecto a la nueva situación que puede crearse después de los derribos colindantes.

Una vez contestado a los puntos de la denuncia urbanística presentada por las Sras. [X, Y, Z], tengo que aclarar que la modificación técnica de la cota de rasante en el proyecto de urbanización, realizada para evitar una mal mayor, dependerá de la voluntad del propio Ayuntamiento la tramitación de la misma.

Esta modificación rasante quiero constatar claramente que NO

MODIFICA EL P.E.R.I. N° 7 ya que en la fotocopia que se acompaña "Dictamen relativo a la aprobación definitiva del P.E.R.I n° 7, correspondiente a la Unidad de Actuación n° 38" y la fotocopia de las condiciones del P.G.O.U. en el PERI n° 7 que desarrolló dicha aprobación definitiva no existen determinaciones relativas a la rasante de la Urbanización ya que en los planos visados el 6/09/2001, donde se dan cumplimiento a las prescripciones técnicas impuestas por el arquitecto municipal en informe 20/11/2000, sólo aparecen las rasantes de la Urbanización en el plano n° 5 Nuevo esquema urbano: Alturas y espacios libres-, este plano es fundamental para poder calcular los volúmenes edificatorios sobre rasante que son los vinculativos de la reparcelación aprobada y no modificada en ningún punto de sus parcelas al igual que las licencias concedidas.

La modificación de cota de dichas rasantes no tienen nada más que el sentido relativo de hallar la altura libre de 8,5m. de alero + angofa de cubierta en viviendas unifamiliares (como puede comprobarse en el plano n° 21 Propuesta de viv unifamiliar y Secciones-), donde detalla el volumen constructivo sobre rasante que hay que tener en cuenta; y de 12,50m. en el bloque de viviendas colectivas.

Para lo cual se presenta esquemas de los volúmenes edificatorios sobre las nuevas rasantes del PERI. n° 7 San Joaquín- respetando las licencias concedidas y la adaptación de la cota en el bloque de viviendas colectivas y que no modifican el PERI.

El autor de este informe, autor de los proyectos del P.E.R.I. y de la urbanización y director de la misma, entiende que la modificación técnica que ha tenido que realizar en la dirección de la urbanización no modifica el PERI. ya que las prescripciones tanto en el P.G.O.U. como en la aprobación definitiva del PERI. las rasantes de la urbanización no tienen más que el valor indicativo de hallar la altura libre de la volumetría aprobada, la cual puede adaptarse a la modificación de las rasantes sin variar dicho P E R I al no existir condicionantes a la situación de los aleros de los edificios colindantes del mismo (por ejemplo: el convento). La única referencia que existe en las directrices del P G O U es que el P E R I desarrollado facilite las vistas desde la acequia Cercas a los aleros de la C/ de los Laureles

El PERI. aprobado no impedía dichas vistas y la elevación de la cota de rasante de la urbanización en el medianil del Palacio de Egurás y el Convento, la cota definitiva de alero dichos edificios queda por debajo, sobre todo, de los aleros de los edificios existentes en la calle de los laureles. colindantes al parque de Egurás ; y por debajo del alero del Convento en dicho punto (pero que no es vinculativo en determinaciones del P.G.O.U. ni en el PERI.)

Con todos estos conceptos expuestos, el autor de este informe entiende que una modificación técnica, por fuerza mayor en la dirección de la urbanización no se da incumplimiento a las ordenanzas ni al P E R I, ni al P G O U y, por lo tanto, entiendo que respetando la voluntad de ese Excmo. Ayuntamiento Departamento de Disciplina Urbanística- no se ha dado incumplimiento a los parámetros urbanísticos del P. Especial. Por lo que no existe justificación para la paralización de dichas obras."

20.- El Jefe del Servicio de Obras, Urbanismo y Servicios, con fecha 8-02-2005, emitió otro informe, en relación con lo denunciado por la propiedad del inmueble San Antón nº 22, en el que, tras una exposición de antecedentes, se hacía constar :

“Se ha revisado la certificación de 11 de octubre de 2001, que por el Sr. D. J..... R.... B...., Secretario General Accidental del Excmo. Ayuntamiento de Tarazona, y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, se aprueba Definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior nº 7 correspondiente a la Unidad de Actuación nº 38, del PGOU de Tarazona

El Documento Aprobado es el Visado por el colegio de Arquitectos de Aragón, en el día de 6 de septiembre de 2001

En este Documento, Plan Especial de Reforma Interior Nº 7, en el Plano nº 5, “Nuevo Esquema Urbano: Alturas y Espacios Libres”, se detallan pormenorizadamente las rasantes de la calle, en puntos estratégicos de la ordenación, como son en la fachada del Convento de San Joaquín, así como en los bordes adyacentes del Palacio de Eguarás. Al mismo tiempo que se definen de igual forma estas rasantes con carácter general en el resto de la vialidad de la propuesta, y en las edificaciones propuestas.

Las rasantes definidas en este documento se consideran determinaciones del Plan Especial, de obligado cumplimiento. Las rasantes definidas se consideran fundamentales para la definición del Plan Especial en sus aspectos volumétricos, espaciales y configurantes de la escena urbana. Se consideran fundamentales en la valoración de los monumentos, del Palacio de Eguarás, y muy especialmente en el Convento de San Joaquín.

Además definen la vialidad que rodea las edificaciones residenciales, y que les da acceso, y aunque el Plan Especial también define la cota de alero, es obvio que el levantar la edificación residencial (en particular los adosados) un metro, dado que es lo que se ha levantado la obra de urbanización, con respecto a la rasante aprobada por la C.P.P.Aragonés, en el Documento de Ordenación, esto supondría un claro perjuicio con respecto a la ordenación aprobada, y con la valoración de los monumentos existentes en el ámbito, según el entender de quien suscribe.

CONCLUSION :

El que suscribe considera que :

Las rasantes definidas en el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 38, son DETERMINACIONES sustanciales, que afectan a diversos aspectos de la ORDENACION, y por tanto de obligado cumplimiento.

Siendo de aplicación en todo caso y si procediere, la Modificación del Plan Especial que afecta al ámbito.”

21.- El Jefe del Servicio de Obras, Urbanismo y Servicios, con fecha 4-06-2005, emitió otro informe, en relación con lo denunciado por la propiedad del inmueble San Antón nº 22, y a la vista de documentos técnicos aportados por el Arquitecto Sr. M.... B....., en el que tras exponer los antecedentes del asunto, se hacía constar :

“Considerando que no existe resolución por parte de este Excmo. Ayuntamiento, comprobado que se han incorporado al expediente los siguientes documentos

DOCUMENTO 1º

Con fecha de Visado del COAA de 17 de enero de 2005 “C..... F.... M..... B..... , ARQUITECTO REDACTOR DEL PROYECTO DE URBANIZACION Y DIRECTOR DE LAS OBRAS, SITAS EN EL PERI Nº 7 – SAN JOAQUIN – UA Nº 38 DE TARAZONA, PRESENTA LAS MODIFICACIONES DE RASANTES DE LAS CALLES PARA MEJORAR DICHA URBANIZACION Y ASEGURAR LA SALIDA EN EL CASO DE AGUAS TORRENCIALES

DOCUMENTO 2º

Con fecha de Visado del COAA de 31 de enero de 2005, “MODIFICACION URBANIZACION DEL PERI Nº 7 –SAN JOAQUIN – (UA Nº 38) DENTRO DEL PGOU DE TARAZONA (ZARAGOZA)

DOCUMENTO 3º

Con fecha de Visado del COAA de 3 de febrero de 2005, “ADAPTACION LAS NUEVAS RASANTES DE LA UA Nº 38 DEL PERI Nº 7 EN TARAZONA

A continuación se pasa a valorar los documentos descritos.

Considerando que un Proyecto de Urbanización es un Proyecto de Obras, sus modificaciones no deberían de ser admitidas en tanto en cuanto estas modificaciones supongan cambios en la Ordenación definida por documentos Aprobados a tal fin, para un ámbito.

Considerando que es este el caso en el que la urbanización ejecutada ya, modifica la ordenación definida por documentos de Ordenación, no obstante se pasa a valorar la justificación de las modificaciones del proyecto de urbanización

DOCUMENTO 1º

a) No se considera aceptable que el Plan Especial, redactado por el mismo arquitecto genere el problema de SALIDA DE AGUAS POR LLUVIAS TORRENCIALES, en tanto en cuanto que una vez descubierto dicho problema podría haberse resuelto con urbanización complementaria o con otra solución que no afectara de manera tan sustancial y drástica a la ordenación.

b) La supresión de barreras arquitectónicas, descrita en esta modificación se considera desafortunada en cuanto que entierra en un metro (1.00 m) de profundidad el Convento de San Joaquín, con respecto a la plaza nueva así como a las nuevas construcciones. Podría haberse resuelto sin afectar de tal forma a la ordenación, y se considera que la solución no favorece, al contrario vulgariza la entrada al convento.

c) Considerando que no existe constancia de este problema, en el expediente, que no se ha notificado a la propiedad que es este Excmo. Ayuntamiento. Añadiendo que el que suscribe en su visita de inspección no pudo corroborar dicha patología y que según fotografía se ha levantado la cota de urbanización por encima de la que existía.

Por tanto el que escribe no puede considerar las justificaciones de las

modificaciones como necesarias.

DOCUMENTO 2º

1) Volver a mencionar que no se considera aceptable que el P. Especial, redactado por el mismo arquitecto genere el problema de SALIDA DE AGUAS POR LLUVIAS TORRENCIALES, en tanto en cuanto que una vez descubierto dicho problema, podría haberse resuelto con urbanización complementaria o con otra solución que no afectara de manera tan sustancial y drástica a la ordenación. Añadir que no es cierto que no se puede tocar el "vial del Aparcamiento de la Diputación (definido de Uso y Dominio Público) y por el cual transcurren parte de la urbanización complementaria.

2) Añadir al punto C del Documento 1º, que las ventanas de esta planta, han quedado a ras del suelo y en algún caso condenado parte de ellas. Según fotografías tomadas en visita de inspección.

En todo caso, no puede considerarse por cierta la relación causa efecto, entre el descarnamiento puntual, en 1 metro de profundidad, de la cimentación, del Convento de San Joaquín con la modificación de la cota de urbanización, dado que podría resolverse mediante el supuesto problema mediante solución constructiva adecuada.

3) No existe documento alguno que plantee "...el levantar las cotas de la Urbanización en su fase de Pavimentación aproximadamente (1 m)", siendo esto mencionado absurdo dado que las cotas de urbanización no pueden modificarse en la fase de pavimentación.

4) Puede considerarse una mejora parcial de la urbanización el disminuir la altura de muros de contención de la propuesta.

5) Me remito al punto b) del Documento 1º

DOCUMENTO 3º

De acuerdo con el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 7 SAN JOAQUIN correspondiente a la Unidad de Actuación nº 38 del PGOU de Tarazona, aprobado por el Ayuntamiento Pleno, el día 27 de septiembre de 2001, por unanimidad, se mantiene el criterio de lo informado en fecha 8 de febrero de 2005, por el mismo técnico que suscribe.

Añadir a que las rasante definidas en este documento se consideran determinaciones de obligado cumplimiento del Plan Especial. Considerándose fundamentales para la definición general de cualquier Documento de Ordenación definitivo, y muy en particular de este Plan Especial, dado que son fundamentales a la hora de valorar los monumentos como son del Palacio de Eguarás, y más especialmente del Convento de San Joaquín.

La explicación que se propone no se considera adecuada dado que no parece lógico calcular la rasante de la urbanización en función de cota de aleros de edificación por complicada, que además está definida por Ordenanzas especiales pertenecientes al PRI nº 7, definidas en el PGOU de Tarazona. ..."

22.- La Jefe del Servicio municipal de Administración General, con fecha 13-06-2005, emitió otro informe, complementario del emitido en fecha 1-02-2005, en relación con el asunto, que, atendiendo a las argumentaciones

y documentos presentados por el Arquitecto Sr. M..... B....., terminaba proponiendo la aprobación inicial de Modificación del Proyecto de Urbanización :

“Se emite el presente informe a petición del Concejal Delegado de Urbanismo con relación a la ejecución de las obras de urbanización de la UA nº 38 del PGOU de Tarazona, PERI nº 7 “San Joaquín”.

Resultando que por acuerdo plenario de 21 de abril de 2003 se aprobó definitivamente el “Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación nº 38, PERI 7, San Joaquín del PGOU de Tarazona, según proyecto redactado por el Arquitecto D. C.... F..... M..... B....., visado por el COAA el 19 de diciembre de 2002, incorporando las rectificaciones consecuencia de la aceptación de las alegaciones presentadas por Dª J.... S... R..... R.....

Resultando que tras la tramitación del expediente de contratación, en sesión plenaria celebrada el 28 de enero de 2004 se adjudicó a la mercantil C.....SA, el contrato de obras del “Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación nº 38, según proyecto redactado por el Arquitecto D. C.... F..... M..... B....., visado por el COAA el 19 de diciembre de 2002.

Resultando que la Junta de Gobierno Local por acuerdo adoptado el 12 de abril de 2004 adjudicó al arquitecto D. F..... M.... B..... la contratación convocada por procedimiento negociado y sin publicidad, de la consultoría y asistencia para la dirección facultativa de las obras de urbanización de la UA 38 PERI 7.

Resultando que con fecha 9 de diciembre de 2004 las Hermanas X, Y, Z presentaron denuncia urbanística con relación a la ejecución de estas obras de urbanización, solicitando la paralización de las mismas, habida cuenta que, entre otras cuestiones, se están incumpliendo los parámetros urbanísticos del Plan con relación a las rasantes de la calle posterior a su propiedad, en los términos que ha quedado incorporado en el expediente.

Resultando que con fecha 16 de diciembre de 2004 el arquitecto municipal solicita a la Dirección Facultativa de las obras que informe si son ciertos los hechos denunciados.

Resultando que de esta denuncia, como de todas las incidencias puestas en conocimiento de Secretaría, se dio traslado a la Dirección Técnica contratada al efecto a fin que emitiera informe al respecto.

Resultando que con fecha 18 de enero de 2005 D. C... F..... M..... B..... presentó en el Registro General de este Ayuntamiento documentación técnica visada por el COAA el 17 de enero de 2005 consistente en las modificaciones de rasantes de las calles para mejorar la urbanización de la UA 38 y asegurar la salida en caso de aguas torrenciales, en los siguientes términos :

“1.- Las obras referenciadas se dieron por comenzadas el 29 de junio del 2004, con un cierto retraso respecto a la adjudicación de las mismas. Esto originó que el Excmo. Ayuntamiento solicitara si se había producido desvío en los precios de contrata por el aumento en los precios de los materiales.

Independientemente de este concepto, se empezaron a realizar los movimientos interiores de tierra rompiendo las tapias colindantes del

convento de San Joaquín con las demás propiedades pertenecientes a la Unidad de Actuación, comprobándose que dichas excavaciones (según el proyecto aprobado) producían, en dos puntos, una fuerte contradicción con la toma de datos del plano topográfico que se levantó sin haber tirado las tapias y a la vista de dicha explicación, se comprobó que LA SALIDA DE AGUAS TORRENCIALES prevista en la urbanización, por diferencia de cotas al vial del aparcamiento de la Diputación que está fuera de la UA nº 38 y, por tanto, no se puede tocar impedía la salida de las aguas torrenciales, produciendo el retorno a la plaza y las calles adyacentes.

Este punto se describió en planos visados por el COAA el 17/01/2005, y presentados en comparecencia ante ese Excmo. Ayuntamiento el 18/01/2005, con la letra D.

2.- En el punto B del perfil del proyecto, según las rasantes aprobadas, producía un descarnamiento de un metro (1 m) de profundidad en la cimentación del Convento porque la cota que se había tomado – a caballo de la tapia del convento en dicho punto – confundía la altura de los terrenos en dicho muro al tener distinta altimetría.

3.- Como consecuencia de esta situación descrita, se planteó el levantar las cotas de la Urbanización en su fase de Pavimentación aproximadamente un metro (1 m), manteniendo los perfiles y características del proyecto aprobado, según las nuevas rasantes, sin ningún tipo de variación.

4.- Para poder efectuar este cambio de rasantes, en el punto A de salida a la Calle San Antón se varió la cota de – 0'50 m a + 0'50 m, resolviendo la salida de las aguas torrenciales desde dicho punto y mejorando las vistas de dicha urbanización desde el acceso del vial perimetral de la circunvalación de la carretera en la cota 107,00 eliminando la sensación de “pozo” ya que los muros de contención pasaban a ser de 2'50 m. en vez de 3'50 m de profundidad.

5.- Aprovechando este cambio de rasante general se logra que el acceso del Convento, en el punto C, se eliminen las barreras arquitectónicas, mejora que no tenía las rasantes anteriores.

Una vez justificado los motivos de los cambios de dichas rasantes, facilitando en todo momento la salida de las aguas torrenciales a la cota natural del aparcamiento existente, se consulta con la Comisión de Patrimonio de la DGA donde se acuerda presentar la modificación de rasantes de la Urbanización y la Modificación del Estudio de Detalle en lo que respecta a las cotas de aleros sobre las nuevas rasantes.

Estas cotas de aleros no modifican el aprovechamiento volumétrico de la Reparcelación aprobada, ni las licencias constructivas concedidas por ese Excmo. Ayuntamiento.

ESPERANDO QUE ESTE INFORME QUE JUSTIFICA DICHO CAMBIO DE LAS RASANTES DE LA PAVIMENTACION, SEA SUFICIENTE PARA SU CONFORMIDAD POR PARTE DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO DE ESE EXCMO. AYUNTAMIENTO.”

Resultando que el Arquitecto Municipal con fecha 26 de enero de 2005 emite informe, comprobando que se han ejecutado modificaciones

sustanciales que afectan a diversos aspectos de la ordenación

** la cota de urbanización.*

** Cota de acceso a la construcción de viviendas del PERI 7. Esta no se modifica con el proyecto de Urbanización. El problema de la implantación de viviendas se agudiza de esta forma.*

** Afección directa al Convento de San Joaquín y al Palacio de Egurás ambos calificados como Monumento de Interés Estatal.*

El técnico municipal concluye que se han ejecutado obras de urbanización contrarias al proyecto aprobado definitivamente y sometido a contratación, entendiéndose que la legalización de estas obras no puede tramitarse con una modificación del proyecto de urbanización, sino con la modificación del instrumento de planeamiento que sirve de base a la ejecución de la UA, esto es el Plan Especial de Reforma Interior.

Resultando que con fecha 7 de febrero de 2005 D. C.... F..... M.... B..... presentó en el Registro General de este Ayuntamiento documentación técnica visada por el COAA el 3 de febrero de 2005 denominado "Adaptación a las nuevas rasantes de la UA 38 del PERI Nº 7 de Tarazona" por la que viene a justificar la modificación del proyecto de urbanización de la UA 38 durante la ejecución de las obras exponiendo :

"En relación a las obras de urbanización del PERI Nº 7 -San Joaquín- (UA nº 38) se acompañan planos de Adaptación a las Nuevas Rasantes de la UA.

Esta modificación de rasante quiere constatar claramente que NO MODIFICA EL PERI Nº 7 ya que en la fotocopia que se acompaña "Dictamen relativo a la aprobación definitiva del PERI Nº 7 correspondiente a la Unidad de Actuación nº 38" y la fotocopia de las condiciones del PGOU en el PERI nº 7 que desarrolló dicha aprobación definitiva, no existen determinaciones relativas a la rasante de la Urbanización ya que en los planos visados el 6/09/2001, donde se da cumplimiento a las prescripciones técnicas impuestas por el arquitecto municipal en informe 20/11/2000, sólo aparecen las rasantes de la Urbanización en el plano nº 5 –Nuevo esquema urbano: Alturas y espacios libres-, este plano es fundamental para poder calcular los volúmenes edificatorios sobre rasante que son los vinculativos de la reparcelación aprobada y no modificada en ningún punto de sus parcelas al igual que las licencias concedidas.

La modificación de cota de dichas rasantes no tiene nada más que el sentido relativo de hallar la altura libre de 8'5 m. De alero + engolfa de cubierta en vivienda unifamiliares (como puede comprobarse en el plano nº 21 –Propuesta de viv, unifamiliar y Secciones-), donde detalla el volumen constructivo sobre rasante que hay que tener en cuenta; y de 12,50 m. En el bloque de las viviendas colectivas.

Para lo cual se presenta esquemas de los volúmenes edificatorios sobre las nuevas rasantes del PERI nº 7 - San Joaquín - respetando las licencias concedidas y la adaptación de la cota en el bloque de viviendas colectivas y que no modifican el PERI.

El autor de este informe, autor de los proyectos del PERI y de la urbanización y director de la misma, entiende que la modificación técnica que

ha tenido que realizar en la dirección de la urbanización no modifica el PERI ya que las prescripciones tanto en el PGOU como en la aprobación definitiva del PERI las rasantes de la urbanización no tienen mas que el valor indicativo de hallar la altura libre de la volumetría aprobada, la cual puede adaptarse a la modificación de las rasantes sin variar dicho PERI al no existir condicionantes a la situación de los aleros de los edificios colindantes del mismo (por ejemplo, el Convento). La única referencia que existe en las Directrices del PGOU es que el PERI desarrollado facilite las vistas desde la acequia Cerces a los aleros de la C/ de los Laureles.

El PERI aprobado no impedía dichas vistas y la elevación de la cota de rasante de la urbanización en el medianil del Palacio de Egurás y el Convento, la cota definitiva del alero de dicho edificio queda por debajo, sobre todo, de los aleros de los edificios existentes en la calle de los Laureles colindante al parque de Egurás; y por debajo del alero del Convento en dicho punto (pero que no es vinculativo de las determinaciones del PGOU ni en el PERI.

Con todos estos conceptos expuestos, el autor de este informe entiende que una modificación técnica por fuerza mayor, en la dirección de la urbanización no se de incumplimiento a las ordenanzas municipales, ni al PERI ni al PGOU y, por tanto, entiendo que respetando la voluntad de ese Excmo. Ayuntamiento-Departamento de Disciplina Urbanística- no se ha dado incumplimiento a los parámetros urbanísticos del P. Especial. Por lo que no existe justificación para la paralización de estas obras.

Resultando que a la vista de lo expuesto deben resolverse las cuestiones derivadas con la modificación habida en la ejecución de las obras de urbanización.

Resultando que el Arquitecto Municipal D. J... de C... realiza visita de inspección informando verbalmente a esta Técnico que considera justificado las modificaciones habidas en la ejecución de las obras de urbanización por considerar necesario efectuar adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Considerando que los proyectos de urbanización tienen por finalidad llevar a la práctica, en este caso, el Plan Especial de Reforma Interior nº 7 – San Joaquín -. En el se han incluido todas las obras necesarias para la ejecución de este instrumento de planeamiento, detallando y programando las obras que comprende con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutado por técnico distinto del autor del Proyecto. No pueden modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, artículo 97 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

En el mismo sentido se expresa el Decreto 52/2002 de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo parcial de la LUA, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aclarando que los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. En

todo caso, cuando la adaptación al detalle suponga alterar las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el Proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan, artículo 161.

Considerando que según se establece en el artículo 5.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU regula los volúmenes, en los siguientes términos:

5.2.1.-Medición

Los volúmenes cuantificados en las ordenanzas se refieren al volumen sobre el Plano de rasante, sin contar la parte de sótanos o semisótanos situado por debajo de la rasante.

5.2.2.- Plano de rasante

El plano de rasante a efectos de medición de volumen, será el plano horizontal de cota igual a la media de las cotas de rasante de todos los puntos de la fachada o fachadas a vía pública o espacio libre público a que recae el edificio.

En edificios recayentes a dos calles, el plano será de cota igual a la media ponderada de las cotas de cada calle con respecto a las longitudes de fachada.

En edificios de parcela recayente a dos calles que no contengan la esquina intermedia entre las dos calles, a efectos de volumen se podrá considerar independientemente el recayente a cada calle, la superficie del solar en dos semisuperficies proporcionales a las longitudes de cada fachada.

Considerando que a la vista de la documentación presentada por la Dirección Técnica de la ejecución de las obras de urbanización del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 7 SAN JOAQUIN queda acreditado que las modificaciones que se han realizado, han venido exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras, sin que por tanto puedan tener la consideración de alteración de las determinaciones sobre ordenación previstas en el Plan Especial.

Considerando que en cuanto a la documentación exigible, los proyectos de urbanización deben comprender una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de situación, proyecto y detalle, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y los servicios.

Considerando, por último, que el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización es el previsto en el artículo 97, 4º de la LUA, esto es, el previsto para la aprobación de los estudios de detalle contenido en el artículo 61 de la citada LUA.

Considerando que el sistema de actuación previsto para el PERI Nº 7, es cooperación, la ejecución de las obras de este proyecto de urbanización corresponderá a este Ayuntamiento, con cargo a las cuotas de urbanización a satisfacer por los propietarios integrados en el mismo, tal y como se establece en el artículo 135 y siguientes de la LUA.

Y, en virtud de lo expuesto procede que la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente acuerdo :

PRIMERO.- Aprobar inicialmente la Modificación del Proyecto de Urbanización del PERI nº 7, - San Joaquín – visado por el Colegio Oficial de

Arquitectos de Aragón el 19 de diciembre de 2002, consistente en la modificación de rasantes de las calles para mejorar la urbanización de la Unidad y asegurar la salida en caso de aguas torrenciales, de conformidad con lo informado por el Arquitecto D. C.... F..... M..... B....., Dirección Técnica de la Ejecución de estas obras de urbanización, justificado en la documentación técnica visada por el COAA el 17 de enero de 2005 y 3 de febrero de 2005.

SEGUNDO.- Someter esta modificación del Proyecto de Urbanización del PERI nº 7 – San Joaquín – UA nº 38 del PGOU de Tarazona, aprobado inicialmente, a información pública por plazo de treinta días hábiles, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

TERCERO.- Solicitar informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural por la posible afección de esta modificación al Convento de San Joaquín.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados, para su conocimiento y efectos legales oportunos.

QUINTO.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para la firma de cuanta documentación sea necesaria para la ejecución del presente acuerdo.”

23.- En fecha 20-06-2005, el Arquitecto Sr. M.... B....., presentó aviso de terminación de las obras, respecto del cual se emitió informe por los servicios técnicos municipales, de 27-06-2005 :

“Por la Dirección Facultativa y Contratista de la obra se ha dado traslado AVISO DE TERMINACION DE OBRA de conformidad, y a los efectos Reglamentados en el artículo 163 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, RD 1098/2001, de 12 de octubre, resultando, con respecto al proyecto aprobado, una TERMINACION PARCIAL O SUSPENSION DE OBRAS INICIADAS, con las consecuencias previsibles de suspensión definitiva, desistimiento, derechos e indemnizaciones del contratista, etc. reguladas en los artículos 170 y siguientes del citado reglamento, así como, a lo previsto en el 168 sobre ocupación y puesta en servicio de las obras sin recepción formal en relación con el plazo de garantía, ya que en la actualidad las obras de urbanización están “ocupadas” por las de edificación.

Estado de las Obras

Tal y como se refleja en el aviso, las obras de urbanización se encuentran terminadas a excepción de la siembra de césped en zona verde, demorada al mes de octubre por recomendación del Servicio Municipal de Parques y Jardines y del tramo de calle correspondiente al encuentro con la calle San Antón, que ha sido objeto de informes previos del técnico que suscribe y en concreto con fecha 7 de octubre de 2004.

En el plano adjunto se representa gráficamente el alcance superficial de lo no ejecutable exclusivamente por la “ocupación” de la parte del inmueble número 26 a la edificación recayente a calle San Antón.

Por la Dirección se han dado instrucciones al contratista para continuar las obras previstas en el tramo de vial afectado en su máximo

alcance, incluyendo el derribo de la edificación en planta baja trasera del inmueble número 24.

Supuesta esta ejecución, a nivel rotacional e infraestructuras de servicios y de acuerdo con los planos de proyecto, el estado de terminación parcial representa :

* La calzada de conexión con San Antón se ejecuta en semivial, siendo la única conexión de acceso peatonal y rodada del Sector careciendo, por tanto de una de sus aceras y de media calzada, donde, además, se situaba la recogida de RSU

* Las canalizaciones de Energía Eléctrica, Teléfonos y Alumbrado no se completan, mientras que la de alumbrado público, además, si se determina su puesta en funcionamiento, precisa de la electrificación y suministro eléctrico al Sector que no está incluido en la urbanización, por lo que se entiende será simultáneo con la edificación.

Respecto a estado económico de la ejecución, se está a la espera de la tramitación de la Certificación nº 10, correspondiente a la obra ejecutada en el mes de abril que se ajusta al importe de adjudicación, adaptado a los honorarios técnicos resultantes de sus propias contrataciones. La Certificación nº 11 correspondiente a la obra ejecutada en el mes de mayo será de importe cero. La continuación de las obras determinada por la Dirección no será certificable hasta la liquidación total, en este caso Certificación 12-Liquidación, final o parcial en caso de suspensión definitiva, ya que se excedería el crédito disponible antes de liquidación sin modificación presupuestaria o proyecto modificado, en su caso.

Conclusión

Por todo lo anterior, el AVISO DE TERMINACION PARCIAL de las obras de urbanización contratadas por este Ayuntamiento dentro del sistema de Cooperación establecido para la Unidad a los efectos de recepción de las obras, supone la necesidad de resolución en dos aspectos diferenciados :

Primero: Respecto del Contrato de Obras

a) Aspectos contractuales. Considerando el artículo 171 del RGLCAP que determina la posibilidad de una suspensión de obras iniciadas por OCHO MESES antes de la suspensión definitiva con indemnización al contratista, por el técnico que suscribe se PROPONE llevar a cabo la mayor ejecución posible del proyecto, como ha determinado la Dirección, y suspender, de hecho, temporalmente la ejecución hasta el máximo plazo fijado, con los trámites y acuerdos que procedan y sin perjuicio de los derechos que correspondan al contratista, tanto por la demora como por suspensión definitiva, en su caso.

b) Aspectos Económicos. Dadas las previsiones, con la certificación 10 se alcanza el importe de adjudicación, por lo que las obras que se van a ejecutar, que corresponderían a la certificación 12 (certificación 11: 0'00 €), precisarían para su aprobación de la modificación presupuestaria, que normalmente se realiza exclusivamente con la liquidación, si no ha sido precisa la modificación de proyecto, por lo que habría de esperar a la conclusión del proyecto o a la suspensión definitiva.

Segundo : Respecto del Planeamiento Urbanístico

De acuerdo con el vigente planeamiento, Plano B-2 “Estructura General de Ordenación” la Unidad de Actuación contenía comunicaciones viarias interiores exclusivamente peatonales con un único acceso rodado desde la “Travesía Cristina”. Esta Ordenación fue modificada con el Plan Especial del Sector, generando dos comunicaciones de acceso rodado y peatonal, una de ellas a futuro viario, hoy solar de la DPZ, por lo tanto, sin renuncia expresa el derecho de medianil, y la otra, a la calle San Antón.

Este acceso, realmente único de conexión rodada, se apoya en el derribo del inmueble San Antón 26, incluido en la reparcelación sin derechos de aprovechamiento y con indemnización económica.

La suspensión preventiva judicial del derribo del inmueble no posibilita el desarrollo urbanístico previsto en el PERI, que queda con acceso rodado en semicalzada, con una sola acera y sin llevarse a cabo el cierre de “malla” de los servicios de energía y teléfonos, tampoco de instala una luminaria en columna.

Por lo anterior, a los efectos de las licencias urbanísticas edificatorias otorgadas y futura licencia de Primera Ocupación, el acceso rodado quedaría restringido a 4 de los 7 metros proyectados, dificultando el acceso de turismos, la visibilidad o imposibilitando suministros a las construcciones, alterando la recogida de RSU, etc, el alumbrado incompleto y sin cierre mallado de las canalizaciones eléctricas y telefónicas, por lo que podría cuestionarse la conveniencia de continuar las edificaciones y ventas de inmuebles, en tanto no esté garantizada la viabilidad de la ejecución de la urbanización aprobada.

Lo que se informa a los efectos procedentes, interesándose los informes urbanísticos, económicos y jurídicos oportunos a emitir por los servicios municipales competentes.”

Y mediante escrito municipal, con RS nº 2077, de 5-07-2005, se requirió al Arquitecto Sr. M.... B..... :

“Adjunto remito, informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales el 27 de junio de 2005 con relación al aviso de terminación parcial de las obras de urbanización del PERI nº 7 –San Joaquín- (UA nº 38)

Lo que pongo en su conocimiento, en tanto redactor del proyecto de urbanización y dirección técnica de las obras, para que en el improrrogable plazo de 15 días emita informe con relación a :

** Estado actual de la urbanización: grado de ejecución en unidades de obra, presupuesto y tiempo.*

** Problemas derivados de la ejecución : incidencia en la continuación y terminación de las obras de urbanización; afección a las licencias urbanísticas concedidas, actualmente en ejecución y al desarrollo edificatorio del resto de la unidad.*

** Soluciones técnicas que prevé para garantizar la viabilidad de la urbanización y puesta en servicio para las futuras edificaciones.*

Todo ello sin perjuicio de cualquier otra cuestión que, en tanto Dirección Técnica, estime necesario y conveniente informar a este Ayuntamiento.”

24.- La Arquitecta municipal, en fecha 11-07-2005, emitió informe en el que se decía :

“Vistos los documentos obrantes en el expediente incluidos los informe al respecto del Jefe de Servicio de Obras y Urbanismo así como de la Jefe de Servicio de Admón. General, por la técnico que suscribe se emite el siguiente informe.

En aplicación del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/99 de 25 de marzo, Urbanística, en materia de Organización, Planeamiento Urbanístico y Régimen Especial de Pequeños Municipios.

Titulo VIII Proyectos de Urbanización

Artículo 159. Función.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan General en suelo urbano no consolidado y los Planes Parciales y Especiales.

Artículo 160. Contenido

Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector o de la unidad de ejecución con los generales de la ciudad y acreditar la suficiente capacidad de todos ellos

Artículo 161. Adaptaciones del planeamiento

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el Proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

Titulo VII Disposiciones Comunes sobre Planeamiento Urbanístico

Capítulo Cuarto Vigencia y alteración

Artículo 154. Modificación

Las modificaciones aisladas de las determinaciones del planeamiento urbanístico deberán contener los siguiente elementos :

a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.

b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión análogo al modificado.

Conclusión

Independientemente de que la modificación de rasantes con respecto a las del Plan Especial suponga una mejora en cuanto a enlaces con los servicios urbanísticos existentes, comunicación con otras vías, supresión de barreras arquitectónica, menor impacto de los muros de contención al reducir su altura etc.... (aspectos que no se cuestionan y que por supuesto han de tenerse en cuenta y valorarse) el elevar aproximadamente un metro la cota de urbanización conlleva una muy considerable alteración de la ordenación y e las determinaciones del Plan Especial, en tanto que afecta directamente no

sólo a edificaciones existentes catalogadas por el PGOU como monumentos de interés estatal, como son el Palacio de Eguarás y el Convento e Iglesia de San Joaquín (que queda enterrado un metro, sino también a las nuevas edificaciones de vivienda unifamiliar y colectiva, cuya cota de alero aumenta en algunos casos más de un metro con respecto a la aprobada en el Plan Especial

Por tanto, la técnico que suscribe considera que lo que procede es una Modificación del Plan Especial y no una modificación o Adaptación del Proyecto de Urbanización.

Esta modificación deberá realizarse ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes Planes (en este caso el Plan Especial de Reforma Interior nº 7 – San Joaquín-)”

25.- En fecha 14-07-2005, el Arquitecto Sr. M..... B....., emitió informe en respuesta al formulado por los servicios técnicos municipales de 27-06-2005 :

“ANTECEDENTES DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS :

1. Escritos y planos visados por el COAA el 17/01/2005, notificando modificaciones de rasantes.

2. Requerimiento del Excmo. Ayuntamiento Ref.TAG/Secretaría General de 28/01/2005, con citación a reunión, adjuntando por este técnico informe en el que se detalla y justifica la ejecución de obras. Documentos visados por el COAA el 31/01/2005.

3. Informe y planos sobre Adaptación a las nuevas rasantes de la UA, en el que se hace constar y se justifica que dicha actuación no modifica el PERI Nº 7, visado por el COAA 03/02/2005. Presentado ante el Excmo. Ayuntamiento para su tramitación en la Comisión de Patrimonio. Dicha documentación se completa en este informe con planos núm. 0 y 3 del nuevo tratamiento de los testeros en los edificios extremos.

CONTESTACION AL INFORME ARRIBA REFERENCIADO :

* “Estado actual de la urbanización: grado de ejecución en unidades de obra, presupuesto y tiempo.”

- Se acompañará por la empresa adjudicataria de dichas obras.

* “Problemas derivados de la ejecución : incidencia en la continuación y terminación de las obras de urbanización; afección a las licencias urbanísticas concedidas, actualmente en ejecución y al desarrollo edificatorio del resto de la unidad.”

- Que las obras se realizan totalmente, excepto la pavimentación correspondiente al edificio de la C/ San Antón (afectado por el vial de entrada) y cuyo derribo no se ha podido ejecutar por estar pendiente de sentencia judicial. Se presenta plano núm. “0” de solución provisional –con un espejo- para la entrada y salida de la circulación rodada desde la urbanización a la C/ San Antón.

- En el mismo plano –fuera de la UA- existe un vial previsto en el PGOU sobre los terrenos de la DPZ (dedicado en la actualidad a aparcamiento) donde se ha realizado todos los servicios urbanísticos completos, excepto pavimentación, alumbrado y arbolado. Dejando a la

voluntad política de ese Ayuntamiento la terminación o no de dicho vial, que es ajeno a la Unidad de Actuación. Pero en el futuro si se mantuviese dicho vial y se completara el mismo, facilitaría en dirección única la circulación en dicha UA, dando entrada por dicho vial y salida por la C/ San Antón, sin modificar los accesos actuales a dicha ronda.

- Con esta solución dada, a pesar de esperar al derribo del edificio mencionado, las obras de urbanización de la UA no influye en las licencias urbanísticas concedidas, actualmente en ejecución ni al desarrollo edificatorio del resto de la unidad, ya que su funcionamiento es correcto según la solución provisional presentada.

** “Soluciones técnicas que prevé para garantizar la viabilidad de la urbanización y puesta en servicio para las futuras edificaciones”.*

Con la solución presentada garantiza dicha viabilidad y servicios para las futuras edificaciones.”

Y con fecha 18-07-2005 comunicó :

“Que en las obras arriba referenciadas se ha ejecutado hasta el momento el 100 % de la contrata.

Queda pendiente de realizar la pavimentación de la casa a derribar sita en C/ San Antón (pendiente de sentencia judicial) y precios contradictorios.”

26.- Por representante de F..... R..... S.L., mediante instancia presentada en fecha 19-07-2005, ante la controversia surgida por la variación de cotas, se solicitó que la cuestión no se tratase por comisión de urbanismo del Ayuntamiento hasta que se presentase nuevo informe técnico de la propiedad.

27.- El antes citado informe técnico fue presentado por representante de F..... R..... S.L., en fecha 12-08-2005, en registro municipal, suscrito por la Arquitecta Teresa Nebreda Artieda, y en el que se recogen las siguientes consideraciones y conclusiones :

“ 4.- CONSIDERACIONES

4.1.- Interpretación del P.E.R.I. en relación a la regulación de las rasantes.

Los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, de acuerdo con el artículo 58 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, contendrán las determinaciones y documentos adecuados a sus objetivos y como mínimo, los previstos para los Planes Parciales en los artículos 44 a 48 de esta Ley, entre los que se encuentran el Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.

No existe reglamentación que determine cómo han de definirse este tipo de parámetros urbanísticos.

La documentación de este Plan Especial se compone de una parte escrita, en la que se desarrollan los siguientes capítulos : I. Memoria Justificativa de la Ordenación, II. Programa de Actuación, III. Estudio Económico Financiero, IV. Ordenanzas, V. Procedimiento y Tramitación, y VI.

Planos; y una parte gráfica que contiene los planos de información y ordenación.

El Plan Especial, en ninguno de los documentos que desarrolla, contiene una referencia expresa a las rasantes. Únicamente encontramos referencias de forma indirecta en dos documentos del Plan Especial : en las Ordenanzas y en el plano 5. Nuevo esquema urbano. Alturas y espacios libres.

Las Ordenanzas del Plan Especial, recogidas en el Anexo I. Memoria Apartado IV. Ordenanzas, se limitan a transcribir la normativa del PGOU para esta Unidad de actuación.

.....

Por tanto, de la lectura de la normativa del PERI no podemos decir que la regulación de las rasantes se haga de forma clara y directa, sino más bien vendría determinada como el resultado de la aplicación de la altura máxima definida para la edificación, y el volumen máximo permitido.

Esta forma de determinar las rasantes no es la habitual en el planeamiento, que sí lo es para otros tipos de parámetros como son las alineaciones, edificabilidad, altura de la edificación, etc. que en muchas ocasiones vienen definidos como valores máximos. Tampoco parece la más adecuada, ya que a la hora de ejecutar las previsiones de planeamiento plantearía graves problemas de continuidad en el espacio público y, como ocurre en el caso que nos ocupa, afecta a edificios existentes y catalogados.

Respecto a la normativa gráfica, el plano nº 5. Nuevo esquema urbano: Alturas y espacios libres, recoge la ordenación propuesta por el Plan indicando las alturas de la edificación y las rasantes de urbanización proyectada. Este plano no contiene ningún tipo de leyenda o anotación que aclare si los valores reflejados son mínimos, máximos u obligatorios.

Por otro lado, debemos advertir que el título del plano únicamente hace referencia a las alturas y espacios libres, por lo que la definición de rasantes no parece ser objeto del mismo.

Asimismo, debemos atender al criterio del arquitecto redactor del documento que entiende que “las rasantes de la urbanización no tienen más que el valor indicativo de hallar la altura libre de la volumetría aprobada”. La interpretación del documento por el redactor del mismo debería ser estimada como la correcta, por ser la persona que mejor puede conocer el documento.

Resumiendo, la determinación de las rasantes según el PERI nº 7 San Joaquín, si bien a juicio de quien suscribe este informe no es la forma más habitual ni adecuada, viene determinada por la aplicación de la altura de la edificación.

4.2.- Cumplimiento de las determinaciones del PERI con el cambio de rasantes.

Atendiendo a las consideraciones señaladas en el apartado anterior, se podría considerar que se han cumplido las previsiones del PERI siempre que se justifique que la altura de la edificación se fije situando las cornisas escalonadas entre la cota del edificio de la C/ Laureles y la cota de la Acequia de Cercés con el Cinto al fondo.

4.3.- Legalización de las obras ejecutadas.

Entendiendo que el Plan Especial da cabida a las rasantes planteadas no se considera necesaria la modificación del mismo.

Sin embargo, al igual que consideran los técnicos municipales, es fundamental la definición de rasantes en la ordenación de un área de singular valor arquitectónico y en la que se ven afectadas por la urbanización edificaciones catalogadas.

El estudio de las rasantes de esta unidad no debe ser tratada únicamente por un documento de obra, como es el Proyecto de Urbanización.

En este caso, entendiendo que no se ven modificadas determinaciones de Plan Especial, sino de una pormenorización de las mismas, la figura de planeamiento más adecuada sería el Estudio de Detalle cuyo contenido, de acuerdo con el artículo 60 de la Ley 5/1999, Urbanística, es:

1.Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales.

2.Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

a)El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.

b)La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

c)Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

3.Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito,

Esta regulación se complementa con la que recoge el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, que establece para los Estudios de Detalle :

El señalamiento de las alineaciones y rasantes por los Estudios de Detalle puede comprender los siguientes contenidos:

a)El establecimiento de dichas alineaciones y rasantes, cuando el Plan que completen no las haya fijado, respecto de los viales que en ellos se contemplen.

b) La adaptación o el reajuste a la realidad del terreno o del viario de las alineaciones y rasantes ya fijadas por el Plan. Esta determinación en modo alguno podrá suponer una alteración de dicho Plan, ni permitir la reducción de la anchura del espacio destinado a viales o de las superficies destinadas a espacios libres, ni originar aumento de volumen al aplicar las normas u ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

5.- CONCLUSION

Entendemos que si no se supera la altura definida en el Plan Especial por la edificación no se han incumplido las determinaciones del mismo en las obras ejecutadas.

La corrección de las rasantes y legalización de las obras ejecutadas podría realizarse únicamente desde el Proyecto de Urbanización.

Aconsejamos al Ayuntamiento la redacción de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes y fije las alineaciones y rasantes a la realidad del terreno.”

28 .- Sobre el precedente informe, se pronunciaron los servicios técnicos municipales, con informe de fecha 20-08-2005, en el que ponía de manifiesto :

“Considerando el artículo 57 de la Ley Urbanística de Aragón, en el que se describe las finalidades en las que se podrá formular los Planes Especiales, en su apartado b) define la siguiente :

“Protección del Patrimonio edificado y reforma interior en suelo urbano”, en coincidencia con la autora del informe en cuestión. Esta es la finalidad principal por la que se ha optado por desarrollar estos terrenos mediante un Plan Especial, considerando los monumentos de interés estatal del Convento de San Joaquín y del Palacio de Eguarás.

Remitiéndome al artículo 58 de la misma Ley, PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR, EN SU PUNTO b), “Contendrán las determinaciones y documentos adecuados a sus objetivos y, como mínimo, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma, los previstos para los Planes Parciales ...”, entendiendo que es así en este caso, dado que las alineaciones determinadas en el Plano nº 5 NUEVO ESQUEMA URBANO. Alturas y espacios libres” definen eso mismo. Es decir, que determinando la rasante en la base del edificio protegido como es el Convento de San Joaquín, se determina la altura de ese edificio. Por tanto estas rasantes (numéricamente definidas) son determinaciones sustanciales y fundamentales en el Plan Especial, a la hora de definir la ordenación, definiendo la altura del Monumento, (Convento de San Joaquín) que no habiendo sido respetada por la obra ejecutada, en la actualidad ha quedado 1 metro enterrado, respecto de la ordenación propuesta por el vigente Plan Especial.

Considerando el párrafo siguiente de la autora del informe que dice “Resumiendo, la determinación de las rasantes según el PERI nº 7 San Joaquín, si bien a juicio de quien suscribe este informe no es la forma más habitual ni adecuada, viene determinada por la aplicación de la altura de la edificación”.

Sin embargo, el técnico que suscribe considera, que el documento PERI Nº 7 San Joaquín, habiendo sido redactado, publicado y supervisado y autorizado, según procedimiento reglamentario, por técnicos competentes, por tanto entiende que, lo que es inadecuado e inhabitual es la interpretación que la técnico suscribiente del informe en cuestión realiza del documento de ordenación

Considerando la conclusión de la técnico firmante, “Aconsejamos al Ayuntamiento la redacción de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes y fije las alineaciones y rasantes a la realidad del terreno” , y considerando que en el párrafo anterior detalla los siguiente, “La corrección de las rasantes y legalización de las obras ejecutadas podría realizarse únicamente desde el Proyecto de Urbanización”, evidencian manifiesta contradicción, dado que si es suficiente el Proyecto de Urbanización para tal fin, por tanto es innecesario el Estudio de Detalle.

.Que al mismo tiempo el que suscribe, considera que siendo las rasantes determinaciones sustanciales del plan especial, en tanto que su cometido es la protección del patrimonio edificado, que no existiendo un documento de ordenación de menor rango, el que suscribe considera que el documento que deberá modificarse es el Plan Especial.

Y en todo caso, se considera que desarrollar un Documento de Ordenación, para legalizar “ordenar” los volúmenes y fijar las alineaciones y rasantes a la obra ejecutada” realidad del terreno”, no es su cometido fundamental, sino el de definir la mejor ordenación posible.”

29.- En relación con las obras que nos ocupan, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 26-10-2005, acordó :

“2.- DICTAMEN RELATIVO A LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 38, PERI Nº 7 SAN JOAQUIN DE TARAZONA

La Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente en sesión celebrada el 18 de octubre de 2005 conoció del expediente relativo a la ejecución de las obras de urbanización de la UA nº 38 del PGOU de Tarazona, PERI nº 7 “San Joaquín”, y

Resultando que por acuerdo plenario de 21 de abril de 2003 se aprobó definitivamente el “Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación nº 38, PERI 7, San Joaquín, del PGOU de Tarazona, según proyecto redactado por el Arquitecto D. C.... F..... M.... B....., visado por el C.O.A.A. el 19 de de diciembre de 2002, incorporando las rectificaciones consecuencia de la aceptación de las alegaciones presentadas por Dª J.... S... R.... R.....

Resultando que tras la tramitación del expediente de contratación, en sesión plenaria celebrada el 28 de enero de 2004 se adjudicó a la mercantil C.....SA., el contrato de obras del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación nº 38, según proyecto redactado por el Arquitecto D. C.... F..... M..... B....., visado por el COAA el 19 de diciembre de 2002

Resultando que la Junta de Gobierno Local por acuerdo adoptado el 12 de abril de 2004 adjudicó al arquitecto D. F..... M..... B..... la contratación convocada por procedimiento negociado y sin publicidad, de la consultoría y

asistencia para la dirección facultativa de las obras de urbanización de la UA 38 PERI 7

Resultando que con fecha 9 de diciembre de 2004 las hermanas X, Y, Z, presentaron denuncia urbanística con relación a la ejecución de estas obras de urbanización, solicitando la paralización de las mismas, habida cuenta que, entre otras cuestiones, se están incumpliendo los parámetros urbanísticos del Plan con relación a las rasantes de la calle posterior y su propiedad, en los términos que han quedado incorporado en el expediente.

Resultando que con fecha 16 de diciembre de 2004 el arquitecto municipal solicita a la Dirección Facultativa de las obras que informe si son ciertos los hechos denunciados.

Resultando que de esta denuncia, como de todas las incidencias puestas en conocimiento de Secretaría se dio traslado a la Dirección Técnica contratada al efecto a fin de que emitiera informe al respecto.

Resultando que con fecha 18 de enero de 2005 D. C... F.... M..... B..... presentó en el Registro General de este Ayuntamiento documentación técnica visada por el COAA el 17 de enero de 2005 consistente en las modificaciones de rasantes de las calles para mejorar la urbanización de la UA 38 y asegurar la salida en caso de aguas torrenciales, en los siguientes términos que ha quedado incorporado en el expediente.

Resultando que el Arquitecto Municipal con fecha 26 de enero de 2005 emitió informe, comprobando que se han ejecutado modificaciones sustanciales que afectan a diversos aspectos de la ordenación :

** la cota de urbanización*

** Cota de acceso a la construcción de viviendas del PERI 7. Esta no se modifica con el proyecto de urbanización. El problema de la implantación se agudiza de esta forma.*

** Afección directa al Convento de San Joaquín y al Palacio de Egurás calificados como Monumento de Interés Estatal.*

El técnico municipal concluye que se han ejecutado obras de urbanización contrarias al proyecto aprobado definitivamente y sometido a contratación, entendiéndose que la legalización de estas obras no puede tramitarse con una modificación del proyecto de urbanización, sino con la modificación del instrumento de planeamiento que sirve de base a la ejecución de la UA, esto es el Plan Especial de Reforma Interior.

Resultando que con fecha 1 de febrero de 2005 desde Secretaría General se emiten informe con relación al presente asunto, a petición del Concejel Delegado de Urbanismo, al igual que el Arquitecto Municipal con fecha 8 de febrero de 2005.

Resultando que con fecha 7 de febrero de 2005 D. C... F..... M..... B..... presentó en el Registro General de este Ayuntamiento documentación técnica visada por el COAA el 3 de febrero de 2005 denominado "Adaptación a las nuevas rasantes de la UA 38 del PERI Nº 7 de Tarazona "por la que viene a justificar la modificación del proyecto de urbanización de la UA 38 durante la ejecución de las obras.

Resultando que con relación a la documentación técnica justificativa de las modificaciones habidas presentada por la Dirección Técnica, el Jefe de

Servicio de Obras, Urbanismo y Servicios emite informe al respecto con fecha 4 de junio de 2005 concluyendo que no procede admitir las modificaciones en cuanto supongan cambios en la ordenación definida por documentos aprobados a tal fin.

Resultando que consta igualmente en el expediente informe emitido por la Arquitecto Municipal de 11 de Julio de 2005 informando las modificaciones habidas no son una adaptación del proyecto de urbanización sin que entran una modificación del Plan Especial, indicando que la cota de alero aumenta en algunos casos más de un metro con respecto a la aprobada por el Plan Especial.

Resultando que con fecha 12 de agosto D. E... C.... G.... en representación de F..... R..... S.L. presenta en el Registro General de este Ayuntamiento "Informe sobre el PERI Nº 7 San Joaquín del PGOU de Tarazona" redactado por la Arquitecta Dª Teresa Nebreda Artieda visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 8 de agosto de 2005, concluyendo :

"Entendemos que si no supera la altura definida en el Plan Especial por la edificación no se han incumplido las determinaciones del mismo en las obras ejecutadas.

La corrección de las rasantes y legalización de las obras ejecutadas podría realizarse únicamente desde el Proyecto de Urbanización.

Aconsejamos al Ayuntamiento la redacción de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes y fije las alineaciones y rasantes a la realidad del terreno."

Resultando que con fecha 20 de agosto de 2005 el Jefe de Servicio de Obras, Urbanismo y Servicios emite informe con relación al informe presentado por F..... R..... S.L., por el que considera que :

"... siendo las rasantes determinaciones sustanciales del Plan Especial, en tanto que su cometido es la protección del patrimonio edificado que no existiendo un documento de ordenación de menor rango el que suscribe considera que el documento que debería de modificarse es el Plan Especial.

Y en todo caso, se considera que desarrollar un Documento de ordenación, para legalizar "ordenar" los volúmenes y fijar las alineaciones y rasantes a la obra ejecutada "realidad del terreno", no es su cometido fundamental, sino el de definir la mejor ordenación posible".

Considerando que si bien pudieran admitirse los razonamientos expuestos en el informe emitido por la Arquitecta Dª T.... N..... A.... visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 8 de agosto de 2005, tras una lectura detallada del artículo 60 de la Ley Urbanística de Aragón, en la que permite a través de un Estudio de Detalle completar o adaptar las determinaciones previstas en un Plan Especial. Al igual que, el contenido de este instrumento tiene por finalidad prever, modificar o reajustar, entre otras cosas, el señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyen la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados. No menos cierto es que, el párrafo 3 del artículo 60 de la LUA establece

expresamente que “En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes”. Y, tal y como se informa la Arquitecto Municipal el 11 de julio de 2005 las modificaciones habidas no son una adaptación del proyecto de urbanización sino que entran una modificación del Plan Especial habida cuenta que la cota de alero aumenta en algunos casos más de un metro con respecto a la aprobada por el Plan Especial; esto es, afectando por tanto a la ordenación de los predios colindantes.

Igualmente se informa a la comisión que con fecha 20 de junio de 2005 con relación a estas obras de urbanización el contratista y dirección facultativa informan a este Ayuntamiento de la terminación parcial de las obras. Informando al efecto el Jefe de Sección de obras, con fecha 27 de junio de 2005 y presentando alegaciones al efecto la Dirección Facultativa el 15 de julio de 2005.

Y en virtud de lo expuesto la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente, por mayoría absoluta con los votos de los GM PSOE, CC, Y CHA y la abstención del GM PP, propone al Excmo. Ayuntamiento en Pleno la adopción del siguiente ACUERDO :

PRIMERO.- Encomendar a la D. F.... C..... M..... B..... dirección facultativa de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación Núm. 38 del PGOU de Tarazona, en virtud de contrato de asistencia nº CASN 15/2004 adjudicado el 12 de abril de 2004, para que en el improrrogable plazo de un mes redacte proyecto de modificación del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 7 “SAN JOAQUIN” correspondiente a la Unidad de Actuación nº 38 del PGOU, redactado por el Arquitecto D. F..... M.... B....., aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 27 de septiembre de 2001, con relación a las rasantes ejecutadas, cotas de alero y alturas correspondientes a las futuras edificaciones; sin que en ningún caso pueda producirse modificaciones con relación al volumen y aprovechamiento que el Plan Especial y Reparcelación asigna a cada propietario en las parcelas resultantes.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo D. F.... M..... B..... para su conocimiento y a los efectos acordados.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados para su conocimiento y a los efectos acordados.

CUARTO.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia para recabar cuantas actuaciones se deriven del presente acuerdo.”

Consta dicho acuerdo notificado a los interesados, con ofrecimiento de los recursos procedentes.

30.- Con fecha 29-11-2005, D. C... F..... M..... B..... presentó proyecto de "Modificación del Plan Especial de Reforma Interior nº 7 -San Joaquín-(UA nº 38) dentro del PGOU de Tarazona (Zaragoza)" visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 29 de noviembre de 2005.

En misma fecha está datada la certificación final de la urbanización

parcial de las obras, en lo que afectaba al edificio C/ San Antón nº 22.

31.- Con fecha 2 de diciembre de 2005 la Arquitecta Municipal informó desfavorablemente el presente proyecto de modificación de Plan Especial.

En respuesta a este informe el Arquitecto redactor del proyecto presentó documento de alegaciones que fueron informadas desfavorablemente por los Servicios Técnicos Municipales en informe de 22 de diciembre de 2005.

32.- Con fecha 10 de febrero de 2006 D. C... F..... M.... B..... presentó proyecto de "Modificación del Plan Especial de Reforma Interior nº 7 –San Joaquín- (UA nº 38) dentro del PGOU de Tarazona (Zaragoza)" visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 10 de febrero de 2006.

33.- Por Sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Zaragoza, en procedimiento 447/2004, se falló :

“Que estimamos parcialmente el recurso interpuesto por M.. P... C.... G.... contra el acuerdo del Ayuntamiento de Tarazona de 28-7-2004 que inadmitió el recurso de reposición interpuesto por la recurrente contra la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de actuación nº 38, aprobado el 30-1-2003 impugnando así mismo indirectamente al PERI “San Joaquín”, debo anular y anulo el primero y, entrando en el fondo del asunto, anular así mismo la Reparcelación de la U-38 en lo relativo a la inclusión de la finca de la calle San Antón, 26, que debe de quedar excluida de la Reparcelación, no habiendo lugar, en cambio, a anular el PERI impugnado, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.”

34.- Según informe municipal a esta Institución de fecha 20-07-2006, a dicha fecha estaba todavía pendiente de tramitación la “Modificación del Plan Especial de Reforma Interior nº 7 - San Joaquín - (UA 38).

Finalmente, hemos tenido conocimiento de que dicha Modificación, fue finalmente aprobada por el Ayuntamiento el pasado 3-08-2007.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Procede en primer término señalar que tanto el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) nº 7, relativo a la Unidad de Actuación (U.A.) nº 38, del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Tarazona, y también el Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización de la citada U.A. fueron tramitados y aprobados conforme al procedimiento legalmente establecido, y aun cuando, por las personas que formularon queja, se presentaron alegaciones, e incluso recurso de reposición contra la aprobación municipal, es lo cierto que no llegaron a presentar recurso jurisdiccional, en vía contencioso-administrativa, por lo que los acuerdos

aprobatorios de tales instrumentos, de planeamiento y de gestión urbanística, han devenido firmes, y en consecuencia, por lo que respecta a las afecciones que repercuten a la propiedad de quienes han presentado queja ante esta Institución, nada cabe impugnar respecto a los mismos.

SEGUNDA.- Pero dicho lo anterior, la información y documentación aportadas al expediente nos permiten constatar que la denuncia presentada ante el Ayuntamiento de Tarazona por quienes presentaron queja a esta Institución, puso de manifiesto a dicha Administración Local que la ejecución material de las obras de urbanización de la U.A. nº 38 no respetó las determinaciones del Proyecto de Urbanización, y, lo que es más importante, del PERI del que aquéllas son mero desarrollo.

Ante tal incumplimiento, tras un debate entre el Arquitecto director facultativo de las obras de urbanización (que también había sido redactor del Plan Especial, del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización), y los servicios técnicos municipales, debate que aparece argumentado en los documentos e informes a los que se ha hecho expresa mención en los antecedentes de esta resolución, finalmente el Ayuntamiento de Tarazona, con la adopción del acuerdo de 26-10-2005, optó por asumir, de hecho, el desajuste entre las obras y el proyecto de urbanización definitivamente aprobado en su día, y también con el Plan Especial del ámbito, mediante la tramitación de una Modificación de éste, legalizando así lo que había sido un incumplimiento de su propio Planeamiento especial aprobado para la U.A. 38, y, finalmente, casi dos años después, tras haber presentado el mismo técnico, Sr. M.... B....., sucesivos Documentos de "Modificación del Plan Especial" (uno visado y presentado en fecha 29-11-2005; y el otro visado en fecha 10 de febrero de 2006 y presentado al Ayuntamiento en misma fecha) ha alcanzado dicha Modificación su aprobación definitiva, en agosto del presente año, convalidando así lo que fue, de hecho, un incumplimiento de planeamiento.

TERCERA.- Respetando, como no puede ser de otro modo, el ámbito de competencias que es propio del Ayuntamiento, como Administración urbanística, y culminado finalmente el procedimiento administrativo seguido al efecto, que se ha dilatado a lo largo de casi dos años, consideramos pertinente destacar que en el caso analizado, por una parte, el técnico redactor de los documentos de planeamiento y de gestión aprobados por el Ayuntamiento para el ámbito de la U.A. nº 38, en su calidad de responsable de la dirección facultativa de las obras, debió haber trasladado al Consistorio las variaciones que, en ejecución de la obra de urbanización, vino a admitir, y luego a tratar de justificar, bien que tardíamente, ante la denuncia presentada, para que la Administración municipal tramitase, con carácter previo o simultáneo, las modificaciones correspondientes, en cumplimiento de lo establecido en art. 161.2 de nuestra Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

Puede ponerse también de manifiesto, en cierto modo, que no hubo

un control suficiente y supervisión o seguimiento de las obras por los servicios técnicos municipales, que sólo pasaron a actuar a partir de la denuncia de unas particulares afectadas.

Constatamos también, en el expediente examinado, las variaciones que se manifiestan en los informes jurídicos municipales, en relación con la situación denunciada, que, inicialmente, apreciaron el incumplimiento en que se había incurrido, y su consideración como infracción urbanística, aunque exponiendo la dificultad, por razones de coste económico, de hacer cumplir efectivamente lo realmente aprobado por el Ayuntamiento. Luego, admitieron las alegaciones del Arquitecto Sr. M.... B....., y proponían la aprobación de la modificación del Proyecto de Urbanización, como instrumento de adaptación de lo realmente ejecutado a lo previamente aprobado. Y terminaron, a la vista de los informes de los servicios técnicos municipales, que cuestionaban los argumentos del responsable de la Dirección Facultativa y también de otro informe técnico presentado al Ayuntamiento por la empresa promotora, proponiendo el encargo de un documento técnico de modificación del P.E.R.I., para dar cobertura, desde el punto de vista legal y formal, al incumplimiento en el que había incurrido la ejecución de la obra de urbanización, al modificar las rasantes.

CUARTA.- En cuanto a las afecciones concretas que las obras de urbanización a las que se refiere el expediente haya podido producir en la casa propiedad de las reclamantes, una vez que, parece ser que la parte de urbanización que pudiera afectarles se daba por concluida, según el último informe municipal recibido, por certificación visada en 29-11-2005, sería procedente, a juicio de esta Institución, que el Ayuntamiento, haciendo uso de la expresada disposición manifestada por el Director facultativo de las obras, en su escrito de 3-02-2005, para emitir informe sobre la estabilidad de dicha vivienda, y reparación de las deformaciones que se hubieran producido a la misma, formalizase encargo al mismo para hacer inspección y comprobación de los daños que se hubieran podido causar, y su reparación, si procediera.

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 TARAZONA** para que, a la vista de lo ocurrido en relación con la ejecución de las obras de urbanización de la U.A. nº 38, cuyo desajuste en relación con el Proyecto previamente aprobado, y, lo que es más importante, con el Plan Especial de Reforma Interior nº 7, tal como había sido aprobado por acuerdo plenario de 27-09-2001, del que era desarrollo, ha tenido que legalizarse “a posteriori” mediante la Modificación del Plan, para sucesivas actuaciones de

urbanización contratadas por el Ayuntamiento se adopten las medidas oportunas de control y seguimiento de las obras, por parte de los servicios técnicos municipales, de modo que las desviaciones o variaciones sobre lo aprobado por el Consistorio, de acuerdo con lo establecido en art. 161,2 de la Ley Urbanística aragonesa, sean sometidas, en su caso, a previa o simultánea aprobación, y no se tenga que llegar a situaciones fácticas de obras ya ejecutadas en las que se incurra en incumplimientos del propio Planeamiento municipal.

SEGUNDO.- En relación con las afecciones concretas que las obras de urbanización ejecutadas hayan podido producir a las propietarias del edificio sito en C/ San Antón nº 22, y dado que, según el último informe municipal a esta Institución, se nos dice haber certificado el final de las obras que pudieran afectarles, se sugiere a ese Ayuntamiento ordene a la Dirección facultativa de las obras de urbanización, atendiendo a la disposición manifestada por ésta en su escrito de 3-02-2005, la inspección y comprobación de dichas afecciones, y su reparación, si procediera, de modo que quede garantizada, en lo que haya podido ser afectada, la estabilidad del edificio.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Sugerencia formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

14 de marzo de 2008

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE