

Expte. DI-865/2008-11

EXCMO. SR. CONSEJERO DE OBRAS
PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN. Edificio
Pignatelli
50004 ZARAGOZA

14 de octubre de 2008

Asunto: Sugerencia relativa al procedimiento de reconocimiento de declaración de urgencia grave para actuaciones de rehabilitación de viviendas.

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 20 de mayo de 2008 tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedo registrado con el número de referencia arriba expresado en el que la interesada exponía:

“que considera injusto que le hayan denegado una subvención para rehabilitar la fachada de su casa que tiene unos doscientos años de antigüedad.

Dada la vejez de la casa y mal estado de la fachada tuvo que quitar el revestimiento de yeso de la pared y dejar la piedra libre.

Estudiaron la posibilidad de solicitar una subvención de la DGA pero entre las actuaciones subvencionables no se incluía el embellecimiento de la fachada, por lo que iniciaron las obras sin solicitar ninguna subvención.

Iniciada la obra, en las ventanas salió piedra en el reborde de las mismas, pero descubrieron que todas las paredes eran de tapia de tierra en vez de piedra, y que el yeso que las cubría estaba suelto y en cualquier momento podía caerse a la calle.

El albañil le comunicó que debía quitar el yeso que quedaba en la fachada, dejar libre la tierra de la tapia y a continuación protegerla levantando un ladrillo a lo largo de toda la fachada, rellenando de cemento el hueco entre la tierra y el ladrillo, recubriendo el ladrillo con mallazo y cemento, y posteriormente lucir el ladrillo; y que debía hacerlo de inmediato, ya que el yeso suelto podía caer en cualquier momento.

La obra multiplicó por 5 el presupuesto, y además ahora se cumplían los requisitos para solicitar una subvención, pues existía un riesgo grave para la vivienda, que era una de las condiciones que se pedían. Se puso en contacto con el Servicio Provincial y comunicó la situación.

Le informaron que debía paralizar las obras hasta que un Técnico realizase la visita oficial. Lo comunicó al albañil, pero éste dijo que ya no podía dejar la tapia al aire, ya que cualquier tormenta fuerte podría arrastrar la tierra de la misma, con grave peligro para la casa, y más teniendo en cuenta que se habían quitado los canalones y el agua del tejado caería sobre la tapia de tierra. Tampoco podía dejar el revestimiento de yeso que quedaba en alguna pared, pues estaba completamente suelto y cayéndose a la calle.

Comunicó esta situación de urgencia al Servicio Provincial para que se desplazasen lo antes posible, pero le informaron que tardarían aproximadamente un mes y que si quería acogerse a la subvención no debía continuar con las obras.

Teniendo la vivienda en riesgo, no pude tomar otra decisión que la de solicitar la subvención y continuar con las obras.

La visita tardó un mes, cuando fueron las obras ya se habían acabado, pero tenía fotos del estado de la casa, del avance de las obras y de como se encontraban las paredes de la vivienda.”

Considera que estas circunstancias excepcionales deberían haberse tenido en consideración dado sus bajos ingresos, (ya que es viuda de 76 años y tiene unos ingresos de 500 € mensuales) y la urgencia de la situación.

Segundo.- Admitida la queja a trámite, con fecha 29 de mayo de 2008, se solicitó información al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sobre la referida cuestión, y concretamente sobre si la norma contempla alguna excepción en lo que se refiere al inicio de las obras cuando se trata de razones de urgencia.

Tercero.- Al no haberse recibido la información solicitada, el 15 de julio de 2008 se reiteró la petición y con fecha 13 de agosto se recibió contestación en la que señala en relación con el expediente a que se refiere la queja que:

Con fecha 8 de Octubre de 2007, tuvo entrada en el Servicio Provincial de Teruel la solicitud para que le fuera concedida la calificación provisional para las obras de rehabilitación de la vivienda unifamiliar sita en C/ San Valero de Bañón acompañada de la documentación correspondiente, y entre otras cosas fotografías en las que se aprecia la ejecución de las obras.

El 10 de Octubre de 2007, se envió Notificación del Plazo de Resolución indicando el número de expediente(RU-44/2007/196) En dicho escrito se indica que las obras no pueden ser iniciadas antes de la visita del técnico del Servicio Provincial.

Con fecha 30 de Octubre de 2007, se realizó visita de inspección en la que se comprobó que las obras ya estaban ejecutadas, tal como se refleja en el informe técnico emitido el 5 de Noviembre del mismo año y las fotografías que lo acompañaban.

Con fecha 7 de Noviembre de 2007, se emitió Resolución denegando la Calificación Provisional en base a lo establecido en el art.53.1.a) del Decreto 225/2005, que establece que las obras no deberán estar iniciadas antes de la visita técnica oficial, salvo casos de urgencia grave reconocida por la Dirección Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes correspondiente.

Con fecha 4 de Diciembre de 2007, tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en Teruel el Recurso de Alzada, contra dicha Resolución el 18 de Febrero de 2008 se emitió, por parte del Viceconsejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, Resolución desestimando el recurso.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- Las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas se regulan por Decreto 225/2005 de 2 de noviembre del Gobierno de Aragón, regulador del plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009.

En su artículo 49, establece los requisitos específicos para la calificación de actuación protegible de adecuación de habitabilidad y en el apartado 1 a) señala específicamente que *“las obras no se habrán iniciado con anterioridad a la visita técnica oficial. No obstante, podrán calificarse aquellas actuaciones cuyas obras se hayan iniciado una vez solicitada la calificación inicial, en caso de urgencia grave reconocida antes del inicio de las obras por la Dirección Provincial competente en materia de vivienda.”*

En ese mismo sentido se pronuncia el artículo 53.1. a) al referirse a la rehabilitación estructural y funcional de edificio.

La norma general es que no pueden iniciarse las obras antes de la visita a las mismas de los técnicos, salvo razones de urgencia previamente

reconocida por la Dirección Provincial que conlleva la autorización para poder empezarlas. No se especifica en el Decreto que haya que hacer una petición expresa por los particulares interesados ni se establece el procedimiento para realizarla.

Segunda.- De la documentación del expediente se desprende que en el momento de presentar la solicitud, la interesada presentó fotografías en las que se apreciaba la ejecución de las obras y que por esa Administración en el momento de comunicarle al solicitante con fecha 10 de octubre el número de expediente asignado y el plazo máximo de resolución del expediente podían haberle informado de que existía la posibilidad de solicitar el reconocimiento de urgencia grave.

La situación concreta de urgencia fue comunicada por la ciudadana para que se desplazasen lo antes posible, y le informaron que tardarían aproximadamente un mes y que si quería acogerse a la subvención no debía continuar con las obras. Tampoco le indicaron que podía solicitar el reconocimiento de urgencia grave, ni se realizó un informe para que ésta pudiera ser declarada de oficio.

En el presente supuesto se ha producido una falta de información al ciudadano que hubiera podido solicitar el reconocimiento de urgencia grave, y en su caso haber obtenido las ayudas, ya que la decisión de continuar con las obras y no esperar la visita del técnico la adoptó en virtud de la situación de riesgo que tenía la vivienda.

Tercera.- De conformidad con lo establecido en el artículo 3. 1 y 3.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, la Administración se rige en su actuación por los principios de eficiencia y servicio al ciudadano, y debe respetar los principios de buena fe y de confianza legítima. En su virtud, debe facilitar a los ciudadanos una información concreta, suficiente y clara sobre los procedimientos, requisitos, y posibles soluciones a su problema.

III.- RESOLUCIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985 de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón me permito formularle la siguiente **SUGERENCIA**

1.- Que teniendo en cuenta los hechos que concurren en el presente supuesto, se proceda a revisar y estudiar el expediente, para en su caso facilitar a la presentadora de la queja una posible solución a su problema.

2.- Que en las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas y

en lo que se refiere al requisito de no iniciar las obras antes de la visita técnica oficial, cuando se produzcan situaciones que pueden suponer casos de urgencia grave, se facilite a los ciudadanos la información necesaria en la que se explique que existe el procedimiento excepcional para determinados supuestos, de solicitar el reconocimiento de urgencia grave que permite iniciar las obras con anterioridad a la visita técnica, así como la forma de solicitarlo.

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 funda su negativa.

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE