

Expte.

DI-1824/2010-10

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE LITAGO**

**50582 LITAGO
ZARAGOZA**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 9-11-2010 tuvo entrada queja individual.

SEGUNDO.- En la misma se exponía :

“Confirmando lo hablado telefónicamente en el día de hoy con Vds. respecto a mi preocupación por lo que considero abuso del Ayuntamiento de Litago (Zaragoza) sobre las solicitudes de información y copia de documentos que como propietario, junto con mi esposa [X], de la casa en CL Mayor, ... de esa localidad, presenté el 19 de Octubre de 2010 y 4 de Noviembre de 2010, ya que, aunque me enseñaron el Proyecto, me negaron copia del plano de la obra, por cuya parcela pasa mi desagüe y los de otros dos inmuebles.

En los planos del Proyecto observé que no figura el desagüe de mi finca ni de las otras dos citadas, y que en la obra han modificado el recorrido de esos desagües, incluso el suyo, que no se corresponde con el del proyecto (modificaciones a las que no me opongo, pero necesito que para posibles intervenciones futuras en los desagües, éstos figuren en el proyecto y podamos saber por dónde van exactamente).

Entiendo que el Ayuntamiento debería darme la copia del plano donde figure el recorrido de mi desagüe tras la modificación del mismo por los responsables de la obra citada, ya que además se informó al Ayuntamiento de la rotura de los tres desagües al inicio de la obra, de la que no teníamos conocimiento por parte de nadie. (Adjunto copia de la carta enviada al Ayuntamiento firmada en este caso por mi esposa).

Dado que tampoco me mostraron la Licencia de Obras y, como pude comprobar, el Proyecto no recoge los desagües citados ni una parte de edificio que también se está realizando, en mi opinión existe una infracción urbanística, por lo que el Ayuntamiento debe exigir que se recojan.

Por ello le agradecería que, si entiende que es legítima mi solicitud, interceda frente al Ayuntamiento de Litago, a fin de que el Proyecto se ajuste a la realidad, especialmente en lo que afecta a mi desagüe y los de las otras dos fincas, y que el Ayuntamiento cumpla escrupulosamente la Ley exigiendo que todas las obras, ahora concretamente ésta, se ejecuten de acuerdo con su Proyecto y sólo cuando

cuenter con la oportuna Licencia Municipal, llevando a cabo las acciones oportunas cuando no sea así.”

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

1.- Con fecha 11-11-2010 (R.S. nº 10.469, de 12-11-2010) se solicitó información y documentación al Ayuntamiento de Litago, y en concreto :

1.- Informe municipal acerca de las actuaciones realizadas para tramitación y otorgamiento de licencia de obras que, al parecer, se ejecutan en parcela 1505, Ref. catastral 50141A001015050000EH, con arreglo a qué Proyecto Técnico, y quiénes constan en expediente como promotor, como constructor, y como director facultativo de las obras.

2.- Copia de los Planos de dicho Proyecto relativos a la recogida y evacuación de las aguas residuales hasta la red pública de saneamiento, tanto de la edificación en obras como de las modificaciones que, al parecer, se han llevado a efecto en desagües de fincas colindantes que, según se nos dice, discurrían por dicha parcela desde hace más de treinta y cinco años, con autorización de la propiedad y de ese Ayuntamiento.

3.- Informe de las actuaciones realizadas por esa Administración, en relación con las solicitudes presentadas a la misma, en fechas 6-07-2009, 19-10-2010, y 4-11-2010, relativas al asunto al que alude la queja.

2.- En fecha 30-11-2010 tuvo entrada en esta Institución respuesta del Alcalde de Litago :

“En contestación a su amable escrito de fecha 11 de noviembre de 2010 solicitando información a este Ayuntamiento debido a una queja presentada en esa Institución con el número DI-1824/2010-10, le remito dos informes suscritos por la Secretaria del Ayuntamiento relativos a las actuaciones realizadas para la tramitación y otorgamiento de la licencia de obras en la parcela 1505 de este municipio y el otro relativo a las actuaciones realizadas en relación con las solicitudes formuladas por el reclamante.

Asimismo, remito copia de los Planos del Proyecto solicitados en su escrito y respecto de los planos de la modificaciones que afirma el reclamante que se han realizado, si ha sido tal y como él asegura y una vez que hayan sido elaborados se le harán llegar en el plazo más breve posible.”

En Informes adjuntos, suscritos ambos por la Secretaria del Ayuntamiento de Litago, y fechados en 19-11-2010, se nos decía :

2.1 .- *“ respecto de las solicitudes presentadas en este Ayuntamiento con fechas 6-07-2009, 19-10-2010 y 4-11-2010, emite el siguiente*

INFORME:

PRIMERO.- Con fecha de 7 de julio de 2009 tiene entrada en este Ayuntamiento solicitud de D. [Y] para ver el Proyecto de la obra colindante con la de su propiedad en Calle Mayor n° ..., que, según comunica el propio solicitante, en el mismo día se le enseña la documentación de la citada obra.

SEGUNDO.- Con fecha 19 de octubre de 2010 se presenta en el registro del Ayuntamiento escrito por Don [Y], en el que solicita información sobre el proyecto de obra en la parcela contigua a su propiedad y licencia de obra otorgada a la misma, y copia de algún documento del expediente que muestre la afectación de dicha obra a su propiedad, por esta Secretaría se le dice que, una vez comprobada su condición de interesado, se le proporcionará la información y, su solicitud se pasará al técnico municipal al objeto de que inspeccione la obra que dice que se está llevando a cabo, y afectando a su propiedad.

TERCERO.- El día 28 de octubre se produce la visita del técnico que a la vista de la ambigüedad de la solicitud presentada no sabe muy bien a que se refiere con que "muestre la afectación a su propiedad" manifestando a esta Secretaria que posiblemente es un problema entre particulares.

CUARTO.- El pasado día 4 de este mes se presenta Don [Y] en las oficinas municipales, es atendido en la Secretaría General, se le muestran los planos del Proyecto y todos los documentos del expediente de concesión de la licencia de obras, se hacen fotocopias de los planos que le interesan y se reservan los que considera el interesado que reflejan la disconformidad con la obra realmente ejecutada para facilitárselos al técnico a la hora de llevar a cabo la inspección, asimismo se le pide que aclare la solicitud efectuada el día 19 de octubre, cosa que hace presentando otro escrito de solicitud registrado en el Ayuntamiento con esa misma fecha.

QUINTO.- Don [Y] comunica la discrepancia de la ubicación de los desagües entre lo señalado en los planos y la situación real de los mismos, por lo que solicita un plano que refleje la realidad de la obra ejecutada, plano del que no dispone el Ayuntamiento dado que no le consta esta discrepancia, por lo que una vez inspeccionada la situación y comprobada la misma, se procedería a la realización del plano correspondiente y se le facilitaría copia del mismo, quedando el interesado conforme en esperar la elaboración del plano.

SEXTO.- Que este Ayuntamiento tiene contratados los servicios técnicos de arquitecto con una empresa externa que realiza una visita al mes para la realización de los correspondientes informes técnicos, este mes de noviembre esa visita esta prevista para el próximo día 25, circunstancia que se comunica al Sr. [Y], fecha en la que este Ayuntamiento procederá al encargo del correspondiente informe sobre la situación de los desagües en el Proyecto y obra de la vivienda referenciada en párrafos anteriores, y, la afectación de los mismos a la propiedad del solicitante, sobre esta última circunstancia siempre que sea competencia municipal, y no sea meramente una cuestión entre particulares como en otras ocasiones ya ha sucedido entre estos dos vecinos.

SEPTIMO.- Respecto a la carta enviada al Ayuntamiento comunicando la rotura de los tres desagües, firmada por la esposa de Don [Y], con fecha 3 de julio de 2009, parece ser que se trataba de una cuestión de servidumbres entre

particulares, no obstante deste Ayuntamiento medió entre los vecinos, como en otras ocasiones para resolver el problema aunque no fuera competencia municipal.

OCTAVO.- El pasado jueves, día 18 de noviembre vuelve el Sr. [Y] a las oficinas municipales, y aún estando fuera del horario en el que se atiende al público se le vuelve a repetir que el próximo día 25 será el técnico municipal el que realizara el plano que solicita y se le facilitará de inmediato.”

2.2.- “ y en relación con lo solicitado por El Justicia de Aragón sobre las actuaciones realizadas para la tramitación y otorgamiento de licencia de obras en la parcela 1505 de este municipio, emite el siguiente

INFORME:

PRIMERO.- Con fecha 9 de agosto de 2007 se solicita por Don J... B.... P.... L.... licencia para la construcción de inmueble urbano para vivienda en la calle del Carcavo del Molino.

SEGUNDO.- Con la misma fecha se emite informe técnico por Don M.... J.... G.... C...., técnico municipal, en el que se recoge la necesidad de la presentación del correspondiente proyecto técnico al tratarse de obras mayores, es presentado el día 26 de marzo de 2009 proyecto suscrito por D^a A... N.... L.....

TERCERO.- Con fecha 11 de mayo de 2009 se remite el citado proyecto a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación del Gobierno de Aragón para que se emita el correspondiente informe higiénico-sanitario previo a la concesión de la licencia de obras por el Ayuntamiento.

CUARTO.- El día 15 de junio de 2009 el técnico municipal Don M.... J.... G.... C.... emite informe favorable a la concesión de licencia de obras para la ejecución de movimientos de tierras, saneamiento y cimentaciones en la C/ Carcavo del Molino s/n, procediendo el Ayuntamiento a la concesión de la licencia de obras parcial para lo informado favorablemente.

QUINTO.- Con fecha 7 de agosto de 2009 se emite informe por los técnicos del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte en el cual se observan incidencias en el cumplimiento del DB-SI de seguridad en caso de incendio, subsanación que se lleva a cabo por la Arquitecta del proyecto, Doña A... N.....

SEXTO.- En el día de la fecha y puesto que no hace falta nueva remisión al Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes está pendiente de la inspección por el técnico municipal de la adecuación de la subsanación a la legislación vigente en la materia y a la concesión de la licencia de obras por el Ayuntamiento para la construcción de la vivienda.”

3.- De la precedente información se dio traslado a la persona interesada, mediante escrito de fecha 1-12-2010 (R.S. nº 11.241, de 3-12-2010), y con misma fecha (R.S. nº 11.242) se cursó solicitud de ampliación de información al Ayuntamiento de Litago, para que completase la información con remisión de la siguiente documentación :

1.- Copia de la licencia de obras parcial, a que alude el punto cuarto de Informe de Secretaría-Intervención, otorgada para ejecución de movimientos de tierras, saneamiento y cimentaciones, así como, en su caso, si ya estuviera concedida la relativa a la construcción de la vivienda.

2.- Informe del técnico al servicio de ese Ayuntamiento, relativo al resultado de la visita prevista para el pasado día 25-11-2010, con copia del Plano del trazado y estado efectivamente ejecutado de las redes de recogida de aguas de saneamiento, de la propia edificación y de las procedentes de las fincas a que se aludía en queja, a través de la parcela.

3.- Informe también del técnico antes citado, en relación con las obras ejecutadas, al tiempo de efectuar dicha visita, y su ajuste o no a la licencia parcial otorgada.

4.- En fecha 14-12-2010, por el presentador de quejas, se presentó escrito en relación con los informes municipales de los que se le había dado traslado :

“Acuso recibo de su escrito de fecha 1 de Diciembre de 2010 que acabo de recibir, agradeciendo sus gestiones.

Respecto al contenido de dicho escrito quisiera puntualizar algunos detalles que creo se han de considerar:

Respecto al punto 2.

En la visita del 19 de Octubre de 2010, puesto que no recibo información alguna ni me muestran ninguna documentación, no puedo solicitar concretamente tal o cual plano, sino lo que creo que un técnico ha de entender que afecta a un colindante (fachadas, vertientes, instalaciones de colindantes, etc.). Los detalles sobre los desagües se conocen en ese Ayuntamiento, ya que en el expediente de la obra está mi escrito de 7-7- 2009.

No entiendo que no se pueda comprobar mi condición de interesado en el momento de mi primera solicitud, con toda la documentación e Identificación presentada. A pesar de todo, puesto que no me daban más opción, expliqué de forma muy extensa el asunto a la Secretaria para que lo trasladase al técnico el día 28-10-2010, fecha en que como indican los expositivos segundo y tercero, el técnico inspeccionó la obra; sin embargo de esa inspección no hay informe sobre las obras que no figuran en el Proyecto, entre las cuales están los desagües de las tres fincas colindantes.

En la visita del día 4 de Noviembre de 2010 me muestran los planos del Proyecto, pero no la concesión de Licencia de Obras. Aunque la Secretaria hace fotocopias de los planos que considero que recogen lo que podría afectarme, no me hace entrega de las mismas, pese a mi insistencia.

El día 18 de Noviembre de 2010 me atienden con buenas formas y palabras, como las otras veces, pero tampoco me hacen entrega de copias ni me dicen si se ha comprobado la obra el día 28-10, sino que espere a recibir la información porque el técnico va a pasar el día 25 de Noviembre.

Entiendo que el Art. 35 de la Ley de Procedimiento Administrativo en su

apartado A, al indicar que "los ciudadanos, en sus relaciones con las Administraciones Públicas, tienen derecho:

A) A conocer, en cualquier momento, el estado de la tramitación de los procedimientos en los que tengan la condición de interesados, y obtener copias de documentos contenidos en ellos."

lo hace para garantizar la información inmediata. Así, si alguien cree que sus derechos se vulneran, lo puede manifestar antes de que la obra o el asunto de que se trate esté avanzado y sea costosa cualquier corrección, en tiempo, dinero y disgustos para todos.

En eso consiste mi queja; el hecho de que no me entreguen a tiempo copias de los planos es muy importante porque, dado que la obra avanza día a día, sin copias de planos, mis solas explicaciones no bastan al técnico que me asesora en Zaragoza para que compruebe si dicha obra se está haciendo de manera adecuada y respetando mis derechos.

Respecto al punto 3.

Cuando se realizó una reunión con los actuales propietarios de la parcela 1505 sobre el tema de los desagües, solicitamos que el Ayuntamiento buscara si disponía de alguna documentación relativa al enganche de los desagües a la red de vertido, entre los años 1968 - 1972, pero nos indicaron que no había nada al respecto.

Para mí, propietario desde 1997, fue suficiente en ese momento la palabra de vecinos de Litago manifestando que los desagües de las tres fincas se engancharon a la red por la parte Sureste dada la imposibilidad de hacerlo hacia otro lado por el desnivel de 2,5 metros de esa parte con la C/ Mayor, y que tal acción se llevó a cabo con el consentimiento, anuencia y conocimiento de todas las partes afectadas y del Ayuntamiento en ese momento. Me cuesta creer que en el Ayuntamiento no quedara algo escrito sobre el asunto, pero, sea como fuere, para mí el acuerdo lo fue de pleno derecho, al uso de esos tiempos.

Son apoyos de lo dicho que los anteriores propietarios de la parcela, que hasta hace unos años cultivaban como huerto, manifestaran su respeto por el recorrido de los desagües, evitando movimientos de tierra en la zona donde iban cerca de la superficie, para no dañarlos, y que el Ayuntamiento nos viene cobrando la Tasa de vertido de manera normal hasta la fecha.

Por otro lado, en este momento, como verá en la siguiente reseña, ya hay un acuerdo firmado en que los actuales propietarios reconocen la servidumbre de desagües por su finca, cosa que pone fin al problema entre particulares que menciona el Ayuntamiento.

Respecto a la cuestión de servidumbres entre particulares, que el Ayuntamiento menciona, la parcela objeto de la cuestión es la misma que la del Proyecto por cuya falta de información he elevado mi queja, pero es un asunto distinto.

Para su conocimiento, le paso una breve reseña del tema, que por otra

parte, ya está resuelto.

En 1997 mi esposa y yo compramos la casa de C/ Mayor, ... de Litago, con el desagüe, igual que las casas 6 y 10, pasando por la parcela 1505 enganchando a la red de vertido municipal por la zona Sureste de la localidad, y comprobamos que lo hacían con el conocimiento de los propietarios de la misma, que nos confirmaron que tenían especial cuidado de no labrar en el entorno de un metro del mismo, puesto que entonces se trabajaba como huerto, pues era rústica. De manera verbal, vecinos del pueblo nos confirmaron que no se desaguaba a la C/ Mayor porque el desnivel de las casas con dicha calle, de 2,5 metros en su zona baja, impedía el vertido a la C/ Mayor, por lo que cuando se hizo la red de vertido del pueblo (Entre 1968 y 1972) con el conocimiento y anuencia de todas las partes afectadas y del Ayuntamiento, se enganchó el desagüe de esas 3 fincas al que actualmente vierten, cuyo nivel era el adecuado para poder hacerlo.

Los promotores de la obra del expediente adquirieron la parcela 1505 y su primera actitud fue que debíamos quitar nuestros desagües de su parcela, cosa a la que nos opusimos. Cuando iniciaron la obra rompieron nuestros desagües (escrito 7 de julio de 2009) y desde entonces hemos intentado mantener contactos para llegar a un acuerdo.

Tuvimos que contratar los servicios de un abogado y, tras una reunión, se realizó un contrato en que reconocían nuestro derecho siempre que dichos desagües no les causaran perjuicios. Por nuestra parte hemos estado de acuerdo con ello siempre que pudiéramos disponer del servicio de desagües y acceso fácil para reparaciones y mantenimiento. Por inexplicables causas, el contrato se rehízo media docena de veces por los abogados que la otra parte ha ido teniendo. Hace unos 4 meses nos llegaron noticias a través de nuestro abogado de que iban a hacer la obra y que no iban a firmar ningún contrato.

Nuestra intención fue esperar al inicio de las obras, solicitar el Proyecto y si en el mismo y en la obra respetaban nuestros desagües y derechos, aunque no hubiera contrato firmado deseábamos acabar ya con el tema y quedar de una vez tranquilos.

De todas formas, a finales de Noviembre nos comunicó nuestro abogado que la otra parte, de manera espontánea, le ha enviado el contrato, ya firmado por ellos, con el reconocimiento de la servidumbre.

Por ello el asunto queda zanjado y sólo estamos a la espera de que el Ayuntamiento verifique que Proyecto y obra coinciden, recogen las modificaciones a nuestros desagües y está todo dentro de la legalidad, respetando los derechos que pudiéramos tener como colindantes.”

6.- Con fecha 5-01-2011 (R.S. nº 123, de 7-01-2011) se dirigió recordatorio de la solicitud de ampliación de información al Ayuntamiento de Litago.

7.- En fecha 21-01-2011 ha tenido entrada en registro de esta Institución comunicación municipal, de fecha 14-01-2011, remitiendo la siguiente documentación :

“1. Copia de la licencia de obras parcial y la licencia de obras para la construcción de la vivienda sita en C/ Carcavo del Molino s/n de esta localidad.

2. Informe del técnico municipal de fecha 25 de noviembre de 2010, en el cual manifiesta en relación con la información solicitada por Don [Y] sobre el saneamiento del proyecto de vivienda unifamiliar sita en calle Carcavo del Molino s/n de este municipio, que deberá de dirigirse al promotor de la misma y a su dirección técnica, dado que se trata de un problema de índole particular y no municipal.

3. Informe emitido por el técnico municipal con fecha 13 enero de 2001 relativo a las diferencias observadas entre el proyecto presentado para la concesión de la licencia de obras y la obra ejecutada.

4. Copia del requerimiento efectuado al promotor de la construcción de la vivienda en cuestión al objeto de que por la dirección técnica de la obra se justifiquen estas diferencias en relación con las ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano vigente en el municipio.

5. Copia del escrito remitido a Don [Y] comunicándole lo informado por el técnico municipal en relación con su solicitud de información a este Ayuntamiento.

Asimismo, acuso recibo de su escrito recordando la ampliación de información efectuada por esa Institución con fecha 5 de enero de 2011 y al mismo tiempo le informo que la tardanza en la contestación ha sido debida a la escasez de medios de que dispone este Ayuntamiento como bien sabe, reiterándole nuestra intención de informar a El Justicia de Aragón en todos los asuntos que son competencia de esta Administración.”

CUARTO.- De la documentación adjunta al precedente escrito, resulta :

4.1.- En la documentación remitida consta Informe del Arquitecto Técnico Sr. G.... C...., a petición del Ayuntamiento de Litago, y fechado en 15-06-2009, que hacía constar :

“Que examinado el expediente para licencia de obras de vivienda unifamiliar en la C/ Carcavo del Molino s/n del citado municipio según proyecto técnico de ejecución redactado por la arquitecto D^a A.... N.... y cuyo promotor es D. J... B.... P.... L...., el que suscribe manifiesta que se puede conceder licencia de obras para la ejecución de movimientos de tierras, saneamiento y cimentaciones con un presupuesto estimado para las mismas de doce mil quinientos sesenta y nueve euros con cincuenta y cinco céntimos (12.569,55 €).”

4.2.- También consta, en la documentación remitida, copia de Informe emitido por el mismo técnico municipal, en fecha 25-11-2010, que hacía constar :

“Que examinada la solicitud presentada por Don [Y] en relación con el saneamiento del proyecto de vivienda unifamiliar sita en calle Carcavo del Molino sinº del citado municipio y cuyo promotor es Don J.... B.... P...., el que suscribe manifiesta que se deberá de dirigir al promotor de dichas obras y a su dirección técnica, al estimar que se trata de un problema de índole particular y no municipal.

...”

4.3.- También consta, entre la documentación remitida, un denominado Permiso de Licencia de obras parcial, concedida por el Ayuntamiento de Litago, al solicitante D. B.... P.... L....., promotor de la obra, sin constancia alguna ni del órgano municipal que la concedió, ni de su fecha, ni del Proyecto técnico al que se refiere, *“para construcción de vivienda unifamiliar”*.

4.4.- Otro de los documentos remitidos por el Ayuntamiento, adjunto a su informe de 14-01-2011, es copia del Decreto de Alcaldía nº 1/2011, de fecha 3 de enero de 2011, que dispone :

“Con fecha 9 de agosto de 2007 se presentó por D. J.... B.... P.... solicitud de licencia urbanística al objeto de realizar las obras de construcción de inmueble urbano para vivienda en la calle del Carcavo del Molino.

Con la misma fecha se emite informe técnico por Don M... J.... G..... C....., técnico municipal, en el que se recoge la necesidad de la presentación del correspondiente proyecto técnico al tratarse de obras mayores.

El día 26 de marzo de 2009 don J... B.... P.... presenta proyecto suscrito por la arquitecta D^a A... N.... L.....

Con fecha 11 de mayo de 2009 se remite el citado proyecto a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación del Gobierno de Aragón para que se emita el correspondiente informe higiénico-sanitario previo a la concesión de la licencia de obras por parte del Ayuntamiento.

El día 15 de junio de 2009 el técnico municipal Don M.... J.... G.... C.... emite informe favorable a la concesión de licencia de obras para la ejecución de movimientos de tierras, saneamiento y cimentaciones en la C/ Carcavo del Molino s/n, procediendo el Ayuntamiento a la concesión de la licencia de obras parcial para lo informado favorablemente.

Con fecha 2 de agosto de 2009 se emite informe por los técnicos del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte en el cual se observan incidencias en el cumplimiento del DB-SI de seguridad en caso de incendio, subsanación que se lleva a cabo por la Arquitecta del proyecto, Doña A... N.... L.... comunicándose al Ayuntamiento.

Con fecha de 25 noviembre de 2010 se emitió informe del técnico municipal a la vista de la subsanación presentada en sentido favorable a la concesión de la licencia urbanística.

RESUELVO

PRIMERO. Conceder licencia urbanística a D. J.... B.... P....., para ejecutar obras consistentes en Vivienda unifamiliar, situadas en calle Carcavo del Molino s/n, de esta localidad, y de acuerdo con las siguientes determinaciones:

a) Las obras se ajustarán en su ejecución al proyecto presentado junto con la solicitud y a las normas de planeamiento vigentes en la localidad.

SEGUNDO. Las obras deberán iniciarse en un plazo máximo de tres meses,

a partir de la notificación de la presente resolución, siendo en todo caso la duración máxima de ejecución de la obra de doce meses, a contar igualmente a partir de la notificación de esta resolución.

TERCERO. Notificar la presente resolución al interesado junto con los recursos pertinentes”

4.5.- En la documentación remitida también consta Informe del Arquitecto Técnico Sr. G.... C..., a petición del Ayuntamiento de Litago, y fechado en 13-01-2011, en el que ya se hace constar :

“Que a petición del ayuntamiento se gira visita de inspección a las obra que se están ejecutando en la calle Carcavo del Molino s/n observándose que las citadas obras no se corresponden exactamente con el proyecto aprobado y con el cual se concedió la pertinente licencia de obras. Estas variaciones consisten principalmente en el cambio de posición de la edificación en la parcela y la ampliación de la terraza de planta primera.

Por todo lo anteriormente expuesto se estima pertinente que dichas modificaciones se justifiquen por la dirección técnica de las obras en relación con las ordenanzas de la DSU,”

4.6.- Y se nos ha remitido copia de escrito del Ayuntamiento de Litago, a la vista del precedente informe técnico, dirigido al Sr. B.... P..., con R.S. en fecha 17-01-2011, en el que se hace el siguiente requerimiento :

“Con fecha 13 de enero de 2011 se ha emitido informe por el técnico municipal relativo a la visita de inspección girada a las obras de construcción de una vivienda que está ejecutando en la calle Carcavo del Molino de esta localidad, del mismo se desprende que existen variaciones entre el proyecto presentado para la solicitud de la licencia de obras en este Ayuntamiento y lo realmente ejecutado, en concreto:

Cambio de posición de la edificación en la parcela.

Ampliación de la terraza en planta primera.

Por lo que le REQUIERO, para que en el plazo improrrogable de 10 días, presente la correspondiente justificación de las citadas modificaciones en relación con las ordenanzas de la Delimitación del Suelo Urbano actualmente vigentes en el municipio.

Adjunto remito copia del informe técnico.”

4.7.- Por último se nos adjunta copia de comunicación escrita que le ha sido dirigida al interesado presentador de queja, por el Ayuntamiento de Litago, con R.S. en fecha 18-01-2011, en los siguientes términos :

“En relación con sus escritos de fecha 19 de octubre y 4 de noviembre de 2010 le comunico que girada inspección por parte del técnico municipal a la obra de construcción de vivienda en calle Carcavo del Molino s/n de este municipio ha emitido informe (adjunto copia del mismo) en el cual manifiesta que deberá de

dirigirse al promotor de la obra y a su dirección técnica para que le faciliten la información sobre el saneamiento de la vivienda solicitada a este Ayuntamiento, dado que se trata de un problema de índole particular y no municipal.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Por quedar fuera del ámbito de competencias de esta Institución, y por cuanto el propio presentador de la queja, nos ha comunicado que daban por zanjado el tema de garantía de la servidumbre de paso de los desagües a través de la finca a que se aludía en queja, cuestión esta jurídico-privada, no procede hacer más pronunciamiento al respecto.

SEGUNDA.- Dicho lo anterior, la información municipal última recibida, y en particular el informe del Arquitecto Técnico municipal de fecha 13-01-2011, pone de manifiesto dos hechos que, a nuestro juicio, nos llevan a formular Recomendación al Ayuntamiento de Litago.

Por una parte, si atendemos a lo informado por el Ayuntamiento, es de dudosa existencia la Licencia de obras parcial, para movimientos de tierras, saneamiento y cimentaciones (por no haber constancia alguna de la fecha de su otorgamiento y del órgano concedente, así como del proyecto técnico que le sirvió de base, que sí se cita en informe técnico de 15-06-2009, pero no en el documento remitido como copia de la autorización). Y por lo que respecta a la Licencia sí acreditada, ésta lleva fecha de 3-01-2011, y el informe del técnico municipal de fecha 13-01-2011 (sólo diez días después) ya habla de un cambio de posición en la edificación y de ampliación de una terraza en planta primera, de lo que se deduce que se han ejecutado obras de edificación antes de haber licencia otorgada como tal, sin que sobre éstas, su entidad volumétrica y valoración, se diga nada en el informe técnico citado, a los efectos de incoación de expediente sancionador por infracción urbanística.

Y, por otra parte, y de esto sí hay constancia en el informe técnico, las obras de edificación no se han ajustado al Proyecto presentado y al que se dio licencia. Se ha cambiado la posición de la edificación en la parcela, y se ha comprobado una ampliación de la terraza en planta primera. Pero tampoco el técnico municipal se pronuncia, como debiera, respecto a si las obras comprobadas son o no legalizables, conforme a las normas urbanísticas y de planeamiento de aplicación al caso, lo que es determinante a los efectos de la actuación procedente por parte de la Administración municipal, aunque ésta sí ha procedido a requerir al promotor de la obra la justificación de tales variaciones sobre el proyecto autorizado.

TERCERA.- Conforme a lo establecido en nuestro Ordenamiento jurídico urbanístico, en artículo 265.1 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, *“Cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes :*

a) *Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva en la parte pertinente a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatibles con la ordenación.*

b) *Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que, en el plazo de dos meses, solicite la preceptiva licencia o su modificación. En caso de no proceder la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado.”*

Y añade, en su punto 2 : *“En los supuestos en que se acuerde la paralización de las obras o actos de uso del suelo o del subsuelo, el Alcalde deberá adoptar las medidas necesarias para verificar y garantizar la total interrupción de la actividad, tales como la suspensión de los suministros provisionales de obra o el precinto o la retirada de los materiales y la maquinaria preparados para ser utilizados en la obra o actividad suspendida.”*

A la vista de lo dispuesto en dicho artículo, consideramos que, ante la comprobación, por el técnico municipal, de que las obras en curso de ejecución, no sólo se habían iniciado sin previa licencia, sino que no se ajustaban al Proyecto al que se había otorgado autorización, debería el citado técnico haber efectuado las mediciones y comprobaciones precisas sobre la obra en su estado de ejecución al tiempo de su visita a la misma, y haberse pronunciado en su informe sobre la entidad de las obras ejecutadas, su valoración, y si las mismas eran, total o parcialmente legalizables, para que por la Alcaldía se decretara lo procedente.

CUARTA.- Como hemos dicho, la comprobación de obras de edificación que, a diez días vista de la fecha de otorgamiento de la Licencia ya evidenciaban la ejecución de obras sin licencia, antes de tal otorgamiento, y, además, su no ajuste a lo proyectado, constituyen una infracción del ordenamiento jurídico urbanístico, tipificado como infracción, por lo que procedería la incoación de expediente sancionador, en el que, en su caso, habrá de tenerse en consideración si las obras ejecutadas son o no legalizables, en orden a su calificación como infracción leve, grave o muy grave (según estén tipificadas en el art. 274, b), o en el 275, b), de la antes citada Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón).

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

Hacer RECOMENDACIÓN formal al Sr. Alcalde-Presidente y al AYUNTAMIENTO DE LITAGO, para que, a la vista de las consideraciones precedentes, y en relación con los actos edificatorios a los que se hace referencia, en parcela 1505, en C/ Carcavo del Molino s/nº, por haberse iniciado sin licencia y por no ajustarse a la otorgada por Decreto de Alcaldía 1/2011, de 3-01-2011, procedan de conformidad con lo establecido en artículos 265 y siguientes de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, en el ejercicio de las competencias que le están atribuidas en materia de protección de la legalidad y disciplina urbanística, recabando en todo caso informe de su técnico municipal sobre si las obras realizadas, en función de las características, entidad, y valoración de las ejecutadas sin licencia, o sin ajustarse a la concedida, son o no legalizables, a los efectos procedentes.

Para constancia en Expediente rogamos se informe a esta Institución de las actuaciones realizadas en cumplimiento de la presente Recomendación.

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

Zaragoza, a 4 de marzo de 2011

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE