

Expte.

DI-1761/2012-10

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

**44509 ALLOZA
TERUEL**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 5-10-2012 tuvo entrada en Registro de esta Institución queja formulada por dos personas.

En la misma se exponía :

“El motivo de dirigirnos hacia usted es el siguiente:

El incumplimiento de las normas urbanísticas del Ayuntamiento de Alloza (Teruel).

Antecedentes: Con fecha de 1 de junio de 2011, a D. M.... G...., se le concede obra de licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar en la calle Carralafuente 36-38 en el municipio de Alloza, enfrente de nuestro domicilio. Iniciadas las obras de construcción de dicha vivienda, constatamos que la fachada de la casa cumple con las normas urbanísticas de la localidad.(se adjunta plano visado el 22 de marzo de 2010), donde se comprueba que la anchura de la calle es de 11 metros.

En diciembre de 2011 se construyen unas escaleras y un muro, que están ocupando la vía pública según la normativa urbanística, ya que dejan la calle con una anchura de 8 metros.

Viendo esta infracción urbanística se realiza alegaciones al Ayuntamiento de Alloza con fecha 9 de enero de 2012, cuya fotocopia adjunto.

Con fecha 28 de febrero de 2012 el Ayuntamiento contesta de la manera siguiente "que en el plano de ordenación del Ayuntamiento aparece una cota grafiada con el número 11 que se está corrigiendo en el actual Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, corrección en la numeración que no en la planimetría, para adecuarlo a la realidad existente de alineaciones"

En este punto el Ayuntamiento miente ejerciendo ignorancia o mala fe ya que en B.O.A. con fecha de 30-01-2012, el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en el punto 5-Alloza, acordó no mostrar conformidad con el Texto Refundido del plan general de ordenación urbana de Alloza (adjunto fotocopia).

El Ayuntamiento dice que la calle está alineada, y en ese sentido estamos de acuerdo ya que la fachada está a 11 metros, pero las escaleras y el muro invaden el vial público.

Contesta también el Ayuntamiento que la calle le parece suficiente ancha, incumpliendo las normas urbanísticas.

En el informe urbanístico del técnico municipal, no se hace referencia a las medidas que adjuntamos del plano, sino a una cuota grafiada con el número 11, y que dicho técnico cree que no se debería cambiar la alineación.

Es evidente que la alineación del edificio es correcta, pero no así las escaleras y el muro.

Dada la respuesta en ayuntamiento nos dirigimos a la Diputación Provincial de Teruel, y consultamos con un técnico los planos urbanísticos, y se comprueba que existe una cuota grafiada con el número 11 y corresponde a los 11 mm del plano a escala 1/1000, que son 11 metros. El técnico me informa que la competencia sobre este asunto es de la Dirección General de Urbanismo, Servicio de Información, Cooperación, Gestión y Disciplina, a la que se realiza la correspondiente reclamación con fecha 27-02-2012 (adjunto fotocopia) y con fecha 24-05-2012 nos contesta M^a J..., Jefe del servicio de información, cooperación, gestión y disciplina, que procede al archivo del expediente administrativo (adjunto fotocopia).

D^a M^a J..., se reconoce competente en materia de inspección de Urbanismo y dice haber solicitado la información necesaria y realizando la inspección e informes oportunos, no viendo ninguna infracción urbanística en el Ayuntamiento de Alloza, pero no haciendo ninguna referencia a los planos anteriormente nombrados, donde se ve claramente que la anchura de este trozo de calle es de 11 metros, y no haciendo referencia a las escaleras y al muro, dejando la calle con una anchura de 9,67 y 8 metros respectivamente.

No sabemos si la Jefa de Servicio comprobó realmente la existencia de un muro y escaleras.

Con fecha de 15 de Junio de 2012 interponemos recurso de alzada ante el Departamento de Obras Públicas Urbanismo y Transportes (adjuntamos fotocopia).

Con fecha 17 de julio de 2012 se nos contesta al recurso de alzada, por la directora general de urbanismo D^a P... L... G..., rechazando los motivos alegados, basándose que la vivienda dispone de licencia urbanística y que los informe técnicos municipales son coincidentes con la legalidad urbanística.

En la resolución se hace referencia a la cuota grafiada con el número 11, como error de numeración, pero en ningún momento se hace la lectura del plano, donde se ve claramente que las escaleras dejan la calle a 9,67 metros y el muro a 8 metros, siendo que la única que está a 11 metros es la fachada de la casa.

Nosotros no reclamamos sobre la fachada de la casa, sino sobre las escaleras y el muro.

SOLICITAMOS:

El cumplimiento de las normas urbanísticas por parte del Ayuntamiento de Alloza, y la retirada de las escaleras y el muro que ocupa la vía pública.

Y la adopción de las medidas oportunas para que estos abusos de la administración con los aragoneses no se repitan.

Manifestamos la indefensión ante el Ayuntamiento de Alloza y los órganos de control, y sus responsables.

Nosotros creemos que desde el Ayuntamiento de Alloza, en diciembre de 2011 se intentó cambiar las normas urbanísticas para legalizar las escaleras y el muro, cosa que se desde el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se les denegó (B.O.A 30 de enero de 2012)"

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

1.- Con fecha 10-10-2012 (R.S. nº 10.224, de 15-10-2012) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de ALLOZA sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de ese Ayuntamiento y de sus servicios técnicos, acerca de las actuaciones desarrolladas en relación con el asunto al que se alude en queja, y con remisión a esta Institución de plano acotado de estado y situación de la calle, así como de sus dimensiones, y de los específicos elementos (muro y escaleras) a los que se hace expresa alusión como fundamento de la queja, con reflejo de plano también de las dimensiones de éstos y en relación con la anchura del viario según parece acotado en Planeamiento urbanístico vigente.

2.- Con misma fecha (R.S. 10.223) se solicitó información al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón, y en concreto :

1.- Informe de ese Departamento en relación con las actuaciones desarrolladas en Exptes. DU-12/019, y DU-12/046, referentes al asunto que se expone en queja.

3.- Mediante escritos de fecha 16-11-2012 se dirigió recordatorio de la petición de información, tanto al Ayuntamiento de Alloza (R.S. nº 11.578, de 20-11-2012), como al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón (R.S. nº 11.579).

4.- Cruzándose en correo con el último de los recordatorios antes citados, en fecha 16-11-2012 recibimos informe del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón, y en

concreto de su Servicio de Información, Cooperación, Gestión y Disciplina, que textualmente reproducido decía :

"INFORME SOBRE EXPEDIENTE DI-1761/2012-10 RELATIVO A PETICIÓN DE INFORMACIÓN EFECTUADA POR "EL JUSTICIA DE ARAGÓN" AL DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO, VIVIENDA Y TRANSPORTES DEL GOBIERNO DE ARAGÓN RELATIVA A POSIBLE OCUPACIÓN DE VIAL PÚBLICO EN CALLE CARRALAFUENTE, 36-38 DE ALLOZA (TERUEL). DU-12/019.

Con fecha 17 de octubre de 2012 tiene entrada en el registro general del Gobierno de Aragón petición efectuada por "El Justicia de Aragón" (DI-1761/2012-10) y dirigida al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón mediante la cual se solicita informe relativo a expedientes DU-12/019 y DU-12/046 tramitados ante el Servicio de Información, Cooperación, Gestión y Disciplina.

Al objeto de dar cumplimiento a lo solicitado por "El Justicia de Aragón", se emite el presente informe:

INFORME DEL SERVICIO DE INFORMACIÓN, COOPERACIÓN, GESTIÓN Y DISCIPLINA DEL GOBIERNO DE ARAGÓN

ANTECEDENTES DE HECHO:

- El día 2 de marzo de 2012 se presenta en el registro general del Gobierno de Aragón denuncia urbanística formulada por D. [X] y Dña. [Y]. En dicha denuncia se hace referencia a la construcción de una edificación residencial que, al parecer, no cumple con la distancia establecida en el planeamiento general del municipio relativa a la anchura de la calle (Calle Carralafuente).

- El día 12 de marzo de 2012 desde el Servicio de Información, Cooperación, Gestión y Disciplina se solicita información al Ayuntamiento de Alloza.

- El día 9 de abril de 2012 el Ayuntamiento remite extensa documentación sobre los hechos objeto de denuncia. En concreto, se aporta: a) Licencia urbanística de obras (vivienda unifamiliar sita en calle Carralafuente 36-3 8) de fecha 1 de junio de 2011; b) Informe técnico municipal de fecha 27 de marzo de 2012 elaborado en respuesta a la petición de información realizada por el Gobierno de Aragón, en el cual se concluye que "ninguna de las edificaciones que existen en calle Carralafuente ocupan vial público tal y como está trazado en la actualidad".

- El día 14 de mayo de 2012 se dicta resolución por parte de la Directora General de Urbanismo (notificada a los denunciantes el día 25 de mayo) mediante la cual se procede a archivar el expediente informativo DU-12/019 tramitado ante el Servicio de Información, Cooperación, Gestión y Disciplina, al haberse constatado por los técnicos municipales en ejercicio de sus legítimas competencias que no existe ninguna afección al dominio

público (vial).

- Mediante escrito de fecha 15 de junio de 2012 se formula recurso de alzada por parte de los denunciantes.

- El día 5 de julio de 2012 se dicta Orden del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes que resuelve el recurso de alzada interpuesto, desestimando el mismo y confirmando la resolución de fecha 14 de mayo de 2012. La citada Orden es notificada a los denunciantes con fecha 18 de julio de 2012.

CONCLUSIONES

Se considera que en la tramitación del expediente informativo en materia de urbanismo DU-12/019 se han seguido los trámites legales oportunos y se han practicado las averiguaciones necesarias para resolver la denuncia formulada por los interesados. El recurso de alzada interpuesto ha sido resuelto en plazo y notificado a los interesados. No se tiene constancia de la interposición de recurso judicial frente a las actuaciones administrativas practicadas. Respecto al fondo de la cuestión objeto de denuncia el informe técnico municipal de fecha 27 de marzo de 2012 es concluyente en el sentido de no apreciar ninguna afección de la edificación al vial público existente en la calle Carralafuente de Alloza (Teruel).”

5.- En fecha 23-11-2012 por el Asesor instructor del Expediente se giró visita al emplazamiento de las obras, y se comprobó que el muro de cerramiento de las obras autorizadas respecto a la fachada de la edificación situada enfrente no se ajustaba a la separación de 11 mts. acotada en Planos de ordenación de Planeamiento vigente.

6.- En fecha 27-11-2012 recibimos informe de Alcaldía del Ayuntamiento de Alloza, en el que se hacía constar :

“PRIMERO.- Que tuvo entrada en estas dependencias escrito de su Departamento en el que solicitaba información sobre una licencia urbanística otorgada por este Ayuntamiento (licencia otorgada a D. M.... G.... para construcción de una vivienda en C/ Carralafuente 36-38).

SEGUNDO.- Que, ya se presentó por parte del interesado queja en este Ayuntamiento y se le respondió en los mismos términos que aquí se resuelven.

TERCERO.- Que, al respecto, ya se solicitó al Ayuntamiento de Alloza la misma información por parte de la Dirección General de Urbanismo, Servicio de Información, Cooperación, Gestión y Disciplina del Gobierno de Aragón en fecha 25 de mayo de 2012 ante una queja presentada por la misma licencia por parte de D. [X], D. [Z] y Dña. [Y].

CUARTO.- Que, en fecha 25 de mayo de 2012 y tras haber remitido por parte del Ayuntamiento de Alloza, toda la documentación administrativa correspondiente a la licencia otorgada la Dirección General de Urbanismo

procedió al archivo de las actuaciones al comprobar que toda la documentación se había realizado correctamente conforme a derecho.

QUINTO.- Que, posteriormente, los mismos solicitantes recurrieron en alzada lo anteriormente expuesto.

SEXTO.- Que, dicho recurso fue desestimado en fecha 5 de julio de 2012 procediendo al archivo del expediente administrativo correspondiente, por Orden del limo. Sr. Consejero de Obras Publicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón.

Que, en base a lo expuesto desde el Ayuntamiento de Alloza se pretende realizar una contestación a la queja planteada en base a los siguientes FUNDAMENTOS:

PRIMERO.- Que las escaleras y el muro ejecutados en la vivienda para la que se otorgo Licencia Urbanística a nombre de D. M.... G..... NO OCUPAN VÍA PÚBLICA y se encuentran incluidos en el proyecto de ejecución de la vivienda, por lo que cuentan con la licencia urbanística oportuna de ejecución.

SEGUNDO.- Que, en la queja presentada se está ACUSANDO al Ayuntamiento de Alloza de faltar a la verdad en cuanto a la corrección de alineaciones en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación.

En este sentido, las correcciones que deban hacerse respecto del Texto Refundido se deben tratar con el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel y se supone que el particular que presenta queja ante su Departamento no sabe a qué correcciones se está refiriendo en concreto.

También se acusa en la queja al Ayuntamiento de Alloza de no cumplir con la normativa urbanística.

El Ayuntamiento de Alloza y, como es su deber, vela por el interés general de todos los vecinos y respecto de la alineación de la calle que aquí se trata vuelve a responder en el mismo sentido que ya se respondió en documento escrito al particular:

Que la C/ Carralafuente del municipio de Alloza ostenta unas alineaciones de edificaciones consolidadas y perfectamente definidas y que la citada calle fue totalmente reformada en 2003 y desde esa fecha no se ha ejercido en la misma ninguna modificación.

Que en el plano de ordenación del Ayuntamiento aparece una cota grafiada con el número 11 que se está corrigiendo en el actual Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, corrección en la numeración que no en la planimetría, para adecuarlo a la realidad existente de alineaciones.

Que, estando la C/ Carralafuente perfectamente alineada físicamente en la actualidad carecería de sentido el producir retranqueos que desalineasen la calle.

Que, se comunica al/los solicitantes que la C/ Carralafuente tiene perfectamente definido el encintado de aceras y las urbanizaciones en la misma existentes respetan las alineaciones correctamente.

Que, ostentando la calle en cuestión con una anchura suficiente tanto para el paso de vehículos como para el paso de peatones por sus aceras, no se comprende la preocupación plasmada en la queja por el cumplimiento de las alineaciones urbanísticas que realmente se respetan.

Que, el Ayuntamiento de Alloza respeta la normativa urbanística en su totalidad y vela por el interés general de los vecinos del municipio, como es su deber.

TERCERO.- Que, en la citada queja el firmante realiza crítica el trabajo realizado por la Jefa de Servicio en su respuesta al mismo dudando abiertamente sobre si comprobó realmente la existencia del muro y la escaleras en la vivienda construida.

El firmante. se atreve directamente a valorar el trabajo realizado por la Jefa de Servicio de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Aragón.

CUARTO.- El firmante de la queja se presenta indefenso ante el Ayuntamiento de Alloza y establece que se "abusa", no se sabe en qué sentido por parte de la Administración.

QUINTO.- El firmante se atreve a decir literalmente que el Ayuntamiento de Alloza pretendió modificar las normas urbanísticas municipales para adecuar las escaleras y el muro de la licencia de la vivienda otorgada.

Decir al respecto que el Ayuntamiento de Alloza comenzó a realizar los trabajos necesarios del Texto Refundido del Plan de Ordenación Urbana mucho antes y que por supuesto no se plantearía el ejercitar dicho trabajo solamente por adaptar unas escaleras y un muro, sería del todo incomprensible.

En base a ello, el Ayuntamiento de Alloza CONCLUYE:

Que respeta la normativa urbanística vigente y trabaja por velar por el interés general de todos los vecinos del municipio y no se perjudique a nadie."

7.- Mediante visita efectuada, por el Asesor instructor del Expediente, al Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, para recabar información sobre el estado de tramitación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Alloza, se obtuvo copia de certificación obrante en expediente administrativo tramitado al efecto, del Acuerdo adoptado por dicho Consejo Provincial, en sesión celebrada el día 15-12-2011, en relación con el mencionado Texto Refundido, acuerdo que decía :

"PRIMERO.- NO MOSTRAR CONFORMIDAD con el TEXTO REFUNDIDO del PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA de ALLOZA, ya que las modificaciones y omisiones reflejadas en la documentación producen alteraciones en el planeamiento en vigor en el municipio de Alloza, sin haberse seguido el procedimiento legalmente establecido en los artículos 77 o 78 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de ALLOZA, con ofrecimiento de los recursos procedentes y a la técnica redactora, para su conocimiento y efectos.”

Desde la adopción del precedente acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, y su preceptiva notificación, hace ya poco más de un año, no consta en dicho Consejo actuación municipal alguna al respecto, por lo que dicho Texto Refundido sigue sin estar definitivamente aprobado.

TERCERO.- De la documentación aportada al Expediente, resulta :

A.- En relación con denuncia de presunta infracción ante el Ayuntamiento de Alloza :

3.1.- En fecha 9-01-2012, tuvo entrada en registro municipal de Alloza escrito de denuncia de presunta infracción urbanística, exponiendo :

“1. Que según las normas subsidiarias del municipio de Alloza, las edificaciones que están enfrente de nuestro domicilio, no cumplen con la norma urbanística.

2. Adjunto plano de la Diputación Provincial de Teruel y plano del Ayuntamiento de Alloza donde se indica que la distancia libre de calle es de 11 metros.

3. Habiendo realizado las medidas desde nuestra fachada a las edificaciones que hay enfrente, estas son las siguientes

Distancia a la escalera de M... M... 8,88 metros

Distancia a la escalera de T... M... 9,67 metros

Distancia al muro junto, a la casa de T... M... 8,08.

SOLICITAN:

Al ayuntamiento de Alloza el cumplimiento de la normativa urbanística.”

3.2.- Sobre dicha denuncia se emitió Informe técnico, suscrito por el Arquitecto Técnico, Sr. C.... D..., y por el Abogado, Sr. J.... C..., y fechado en 24-01-2012, en el que se hacía constar :

“Estos servicios técnicos han realizado una visita "in situ" y han procedido a realizar un reportaje fotográfico - De todo ello apreciamos, lo siguiente:

1.- La calle Carralafuente tiene unas alineaciones de edificaciones muy consolidadas desde hace muchos años. Estas alineaciones están fundamentadas en la urbanización y encintado de aceras existentes, que no deja dudas sobre el trazado de la calle.

2.- En cuanto a la alineación derecha, viniendo desde la Plaza del Ayuntamiento, decir que viene definida por las edificaciones existentes que tiene una antigüedad superior a 30 años.

Del estudio de la normativa aplicable al caso, y en particular el plano de alineaciones, se aprecia que la alineación oficial la marca una línea que sigue las fachadas de las edificaciones, y por tanto se adecua a la

urbanización existente de la calle.

Si que es cierto que en el citado plano aparece un cota grafiada con el número 11, dado que la urbanización de la calle tiene perfectamente definido el encintado de aceras y los servicios urbanísticos desde hace bastantes años, estos servicios técnico creen que se debería mantener la alineación de hecho actual, y no producirse retranqueos, pues la calle esta ya consolidada como se aprecia en el reportaje fotográfico.

Por todo lo expuesto recomendamos al Ayuntamiento la corrección de este error de numeración, que no de planimetría, en la revisión del PGOU de Alloza que se está llevando a cabo. ...”

3.3.- Con fecha 28-02-2012 la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento adoptó resolución del siguiente tenor literal :

“Que en fecha 9 de enero de 2012 ha recibido solicitud por parte de los arriba referenciados instando al Ayuntamiento de Alloza al cumplimiento de la normativa urbanística en referencia a las edificaciones existentes frente a su domicilio, en Carralafuente nº 29 de Alloza.

Que, en base a ello, se solicito informe al Técnico Municipal y, segun el mismo RESUELVE

Que la C/ Carralafuente del municipio de Alloza ostenta unas alineaciones de edificaciones consolidadas y perfectamente definidas.

Que en el plano de ordenación del Ayuntamiento aparece una cota grafiada con el numero 11 que se esta corrigiendo en el actual Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, corrección en la numeración que no en la planimetría, para adecuarlo a la realidad existente de alineaciones.

Que, estando la C/ Carralafuente perfectamente alineada en la actualidad carecería de sentido el producir retranqueos que desalineasen la calle.

Que, se comunica a los arriba solicitantes que la C/ Carralafuente tiene perfectamente definido el encintado de aceras y las urbanizaciones en la misma existentes respetan las alineaciones correctamente.

Que, ostentando la calle en cuestión con una anchura suficiente tanto para el paso de vehículos. como para el paso de peatones por sus aceras, no se comprende la preocupación de los firmantes en la solicitud que aquí se resuelve por el cumplimiento de las alineaciones urbanísticas que realmente se respetan

Que, el Ayuntamiento de Alloza respeta la normativa urbanística en su totalidad y vela por el interés general de los vecinos del municipio, como es su deber.

La precedente resolución fue notificada a los interesados denunciante con preceptivo ofrecimiento de recursos.

3.4.- En Informe técnico, emitido para dar respuesta a información solicitada por la Administración autonómica, en expediente informativo

tramitado sobre el asunto, y suscrito por los antes mencionados, Sr. C... D... y Sr. J... C..., de fecha 27-03-2012, sobre posible ocupación de vial público, se ponía de manifiesto :

“Estos servicios técnicos han realizado una visita "in situ". De todo ello apreciamos lo siguiente:

Que ninguna de las edificaciones que existen en calle Caralafuente, ocupan el vial público, tal y como está trazado en la actualidad.”

B.- En relación con denuncia presentada al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón (Disciplina urbanística) :

3.5.- Previamente a la adopción de la resolución de Alcaldía antes reproducida, en fecha 27-02-2012, y por procedimiento administrativo, a través de Registro de la Delegación del Gobierno en Aragón, se presentó también escrito dirigido a los servicios de Disciplina urbanística del Gobierno de Aragón, relativo a inactividad municipal sobre la denuncia presentada, que decía:

“El pasado 9 de enero de 2012 se presentó en el Ayuntamiento de Alloza (Teruel), un escrito solicitando que se cumpliesen las normas urbanísticas de la calle carralafuente a la altura del número 29. Según los planos la anchura de la calle debe de ser de 11 metros y están construyendo una casa enfrente que deja la calle en 8.08 en lugar de 11 metros.(adjuntamos escrito presentado al Ayuntamiento de Alloza).

En fecha actual no nos han contestado ni rectificado en la anchura de la calle, por lo cual solicitamos revisen ustedes si se están cumpliendo las normas urbanísticas ya que en el Servicio Provincial de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes de Teruel nos dijeron nos dirigiéramos a ustedes.

Adjuntamos plano del plan general de ordenación del ayuntamiento de Alloza.”

3.6.- En cuanto a las actuaciones realizadas por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón, nos remitimos al relato de ANTECEDENTES DE HECHO que se hace en Informe de su Servicio de Información Cooperación, Gestión y Disciplina, reproducido en precedente punto 4, del apartado SEGUNDO de estos antecedentes.

La Resolución adoptada por la Directora General de Urbanismo, en fecha 14-05-2012, en Expte. DU-12/09, disponía :

“ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 27 de febrero de 2012 D. [X], D. [Z] y Dña. [Y], presentan denuncia en registro público manifestando que en calle Carralafuente (a la altura del nº29) se está construyendo un edificio que no respeta la anchura de la calle.

El día 7 de marzo de 2012 los denunciantes aportan nueva

documentación.

SEGUNDO.- Con fecha 12 de marzo de 2012 desde el Servicio de Información, Cooperación, Gestión y Disciplina se solicita información al Ayuntamiento de Alloza. El día 9 de abril de 2012 el Ayuntamiento remite documentación. En dicha documentación consta licencia urbanística de obras mayores de fecha 1 de junio de 2011 a favor de D. M.... G... para la construcción de una vivienda unifamiliar en calle Carralafuente nº36-38. Se aporta informe técnico municipal de fecha 25 de mayo de 2011 favorable a la concesión de la referida licencia.

Así mismo se adjuntan informes técnicos municipales de fechas 24 de enero y 27 de marzo de 2012 en los cuales se manifiesta que la calle Carralafuente tiene unas alineaciones de edificaciones muy consolidadas desde hace muchos años (fundamentadas en la urbanización y encintado de aceras) que no deja dudas sobre el trazado de la calle. Así mismo, se manifiesta que realizada una visita "in situ" no se aprecia que ninguna de las edificaciones que existen en la calle Carralafuente ocupen vial público tal y como está trazado en la actualidad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

UNICO- El artículo 261 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón establece que corresponde al Departamento competente en materia de urbanismo el ejercicio de las más amplias funciones inspectoras en toda la Comunidad Autónoma. No obstante, su actuación inspectora se encaminará preferentemente a defender intereses supramunicipales y a impedir cualesquiera actuaciones u omisiones que pudieran afectar en cualquier forma a las competencias que la Ley atribuye a la administración de la Comunidad Autónoma.

En este sentido, se han practicado por parte del Servicio de Información, Cooperación, Gestión y Disciplina las actuaciones tendentes a acreditar los hechos denunciados por el denunciante, solicitando la información urbanística municipal necesaria para poder valorar los hechos y realizando la inspección e informes que se han considerado oportunos.

Examinada la documentación se constata que las obras denunciadas disponen de licencia urbanística municipal, previo informe técnico favorable. También se ha constatado por los técnicos municipales que no existe ninguna edificación en la calle Carralafuente que invada vial público, constatándose que las alineaciones oficiales están perfectamente definidas.

Visto lo anterior, se considera que el Ayuntamiento de Alloza ha cumplido en todo momento con sus obligaciones urbanísticas, solicitando las preceptivas licencias y realizando las inspecciones técnicas precisas ante los hechos objeto de denuncia, sin que se aprecie ningún motivo que permita la intervención de los órganos competentes de la Comunidad Autónoma en materia de disciplina urbanística, debiéndose proceder al archivo del presente expediente informativo.

*En su virtud,
DISPONGO*

PRIMERO.- Proceder al archivo del expediente informativo DU-12/019 incoado por el Servicio de Información, Cooperación, Gestión y Disciplina consecuencia de denuncia efectuada por D. [X], D. [Z] y Dña. [Y], al considerar que no existen motivos que permitan la intervención de los órganos competentes de la Comunidad Autónoma en materia de disciplina urbanística.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alloza e interesados.

Y respecto al Recurso de Alzada interpuesto, la resolución adoptada por el Consejero del Departamento, por Orden de 5-07-2012, disponía :

“ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO.- El día 15 de junio de 2012 ha tenido entrada en el registro general del Gobierno de Aragón escrito presentado por D. [X] y D [Y] mediante el cual se interpone recurso de alzada frente a la Resolución de la Directora General de Urbanismo de fecha 14 de mayo de 2012 que procedía a archivar expediente informativo DU-12/019 como consecuencia de denuncia urbanística efectuada por los ahora recurrentes.

El recurso se fundamenta, de forma sucinta, en los siguientes argumentos: a) Que la edificación construida sí está a una distancia de 11 metros respecto a la vivienda del denunciante pero que unas escaleras y un muro construidos están a una distancia de 8 metros ocupando vial público.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El recurso administrativo interpuesto (recurso de alzada) es el pertinente en atención al acto administrativo recurrido (Resolución de la Dirección General de Urbanismo), todo ello de conformidad con lo preceptuado en el artículo 114 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en los artículos 54 .y 58.1 del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobado mediante Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón.

- El recurso de alzada interpuesto por D. [X] y D [Y] ha sido formalizado en plazo, según lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

SEGUNDO.- Es competente para resolver el presente recurso de alzada el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 114.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, artículo 10 de la Ley 2/2009, de 11. de mayo, del Presidente y del Gobierno de Aragón y Decreto 156/2011, de 25 de julio, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

TERCERO.- Respecto al fondo del recurso, los motivos alegados

deben ser rechazados.

Las obras objeto de denuncia (construcción de vivienda unifamiliar aislada en calle Carralafuente nº 36-38 de Alloza) dispone de la correspondiente licencia urbanística municipal (de fecha 1 de junio de 2011). Todos los informes técnicos municipales obrantes en el expediente informativo (25 de mayo de 2011, 24 de enero de 2012 y 27 de marzo de 2012) son coincidentes en la legalidad urbanística de las obras ejecutadas y que en ningún momento se ocupan o afectan espacios destinados a vial público (perfectamente definido por las alineaciones existentes en la zona y consolidadas por las edificaciones).

Sí que es cierto y así se reconoce por los servicios técnicos municipales, la existencia en el plano de alineaciones de una cota grafiada con el número 11, pero que no responde con las obras de urbanización y encintado de aceras existentes y consolidadas desde hace más de 30 años, pudiendo responder a un error de numeración que no de planimetría, circunstancia que va a ser corregida en al revisión del PGOU que se está llevando a cabo en la actualidad.

Visto lo anterior, se considera que en ningún caso existen actuaciones de construcción o edificación que afectan a los viales públicos existentes y perfectamente definidos por la edificación consolidada en la calle Carralafuente nº 36-38 de Alloza.

Por lo expuesto,

RESUELVO

PRIMERO.- Desestimar el recurso de alzada interpuesto por D. [X] y D [Y] contra la Resolución de la Dirección General de Urbanismo, de fecha 14 de mayo de 2012, mediante la que se procede al archivo del expediente informativo (DU-12/019) instruido por el Servicio de Información, Cooperación, Gestión y Disciplina como consecuencia de denuncia urbanística, confirmando en su integridad la Resolución recurrida por considerarla conforme a derecho.

SEGUNDO.- Notificar la presente Resolución a todos los interesados en el procedimiento.”

Tanto una, como otra, resoluciones fueron notificadas en forma, con preceptivo ofrecimiento de recursos, a los interesados.

C.- Por lo que respecta a la Licencia municipal de obras, otorgada para la ejecución de las obras denunciadas :

3.7.- En fecha 17-05-2011, consta presentada al Ayuntamiento de Alloza solicitud de Licencia de obras, a ejecutar en C/ Carralafuente 36-38, según Proyecto Técnico redactado por el Arquitecto D. F.... D.....

3.8.- El Informe técnico emitido sobre dicho Proyecto presentado a Licencia, hacía constar :

“Expediente N° 30/2011

Solicitante :

D. M... G.....

Emplazamiento :

Carralafuente nº 36-38 ALLOZA

Suelo Urbano. Zona Residencial casco antiguo.

Descripción:

VIVIENDA UNIFAMILIAR

Documentación presentada

PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION Y ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, redactado por el Arquitecto D. F... D..... Visado en fecha 25 ABR 2011.

Condiciones Urbanísticas :

Se trata de una Obra Mayor.

Art 58.- Condiciones de Uso:

Residencial, vivienda

Mod. n° 4.- Condiciones de Volumen: .

Altura Máxima y numero de plantas : 10,50 m (pb+3 plantas)

Proyecto 3,80 m y PB+PP CUMPLE. .

Mod n° 4.- Ocupación Mxim: 100 %

Planta baja 24,38%, planta piso 10,83% CUMPLE.

Condiciones estéticas:

Materiales de las fachadas exteriores

Se utilizaran solo los siguientes materiales de acabados:

** Piedra natural en sillares o chapados*

** La mampostería pobre.*

** Revocos. según NTE.RPR 6, 7 y 8 en los colores tradicionales de la zona.*

** Enfoscados según NTE RPE, . siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores en los colores tradicionales de la zona*

** Ladrillo caravista en tonos ocre o rojizos.*

CONCLUSION :

Se informa FAVORABLEMENTE. la concesión de Licencia de Obras.

Presupuesto: 88.817,00 Euros.”

3.9.- Por Resolución de Alcaldía de fecha 1 de junio de 2011, se otorgó Licencia de Obras, con los siguientes condicionamientos particulares :

“Se trata de una Obra Mayor.

Condiciones de uso : Residencial Vivienda

Condiciones de volumen: Altura máxima y número de plantas 10,50 m (PB+ 3 Plantas)

Proyecto: 3,80 m y PB + PP CUMPLE

Ocupación Máxima: 100% .

Planta baja 24,38% planta piso 1083% .

CUMPLE.

CONDICIONES ESTETICAS:

En la fachada se utilizarán solo los siguientes materiales o acabados Piedra Natural en sillares o chapados, la mampostería pobre, revocos según NTE.RPR 6,7 y 8 en. los colores tradicionales de la zona

Enfoscados según NTE RPE, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores en los colores tradicionales de la zona, ladrillo caravista en tonos ocre o rojizos..

Se informa favorablemente de la concesión de licencia de obras.”

D.- En cuanto a la aprobación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Alloza :

3.10.- Según certificación del acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en sesión de 15 de diciembre de 2011 :

“Visto el expediente relativo al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de ALLOZA, se han apreciado los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El documento de Texto Refundido de Plan General ha tenido entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón el 19 de octubre de 2011. Junto a la solicitud de informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel. Se aporta expediente administrativo completo y documento técnico redactado por el Arquitecto M... R... S..., sin visado colegial y con diligencia de ser el documento aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Alloza. El Proyecto consta de los siguientes documentos y anejos:

- Memoria en a que se analizan los antecedentes urbanísticos, el análisis y diagnóstico territorial del municipio, la situación de la edificación, los equipamientos y las redes de servicios y se exponen los criterios y objetivos generales de desarrollo

- Ordenanzas de edificación y urbanización, organizadas en ocho capítulos.

- Normas Urbanísticas, estructuradas en cinco títulos

- Planos en los que se aporta uno de situación, dos de clasificación de suelo urbano y otro más relativo a la clasificación de suelo urbanizable.

SEGUNDO.- Consta en el expediente administrativo la aprobación Inicial del Proyecto por Acuerdo Plenario de 6 de mayo de 2011, con

publicación en el BOP nº 166 de 30 de agosto de 2011 y en el periódico "Diario de Teruel" de 27 de agosto de 2011, sin que se formularan alegaciones durante el período de exposición pública, según Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de 3 de octubre de 2011,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo, es el órgano competente para mostrar conformidad con los documentos refundidos de planeamiento, conforme a lo dispuesto en el Decreto 101/2010 de 7 de junio del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo,

SEGUNDO.- El municipio de ALLOZA cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, obtenido por el procedimiento de Homologación de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, aprobadas en 1982, mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de 30 de mayo de 2000.

La homologación de las Normas Subsidiarias a Plan General no exige la elaboración de un texto refundido, por ello se siguió manteniendo el contenido de las mismas, de las que ya se habían tramitado y aprobado definitivamente cuatro modificaciones:

* Modificación nº 1 de las Normas Subsidiarias: se amplió el suelo urbano para crear una parcela residencial, se crean nuevas alineaciones de vial y un espacio libre.

* Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias: Se modificó el artículo 61 de las Normas Urbanísticas para incrementar el porcentaje de ocupación de las edificaciones en plantas alzadas, en la zonificación Residencial Casco Antiguo, del 75 al 100%, excepto cuando el fondo de parcela fuera superior a 15 metros.

* Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias: consistió en la reclasificación de un ámbito de 5,85 ha de suelo no urbanizable genérico para la creación de un sector de suelo urbanizable delimitado de uso industrial.

* Modificación nº 4 de las Normas Subsidiarias: consistió en la redefinición del suelo urbanizable residencial, clasificando algunas parcelas como suelo urbano y dividiendo el sector Las Cerradas en dos sectores. Así mismo, se modificaron algunas alineaciones y en las normas urbanísticas se modificó el artículo 44.b, relativo a la medición de la altura máxima de las edificaciones en calles con pendiente pronunciada, el artículo 28 para permitir la aprobación de las licencias menores por Decreto de Alcaldía, y el artículo 108, relativo a las instalaciones ganaderas.

La Homologación de las Normas Subsidiarias a Plan General no aportó nuevos planos de ordenación, pero sí incluyó las equivalencias de clases de suelo adaptadas a la Ley 51/1999 y la consideración de las siguientes subcategorías dentro del Suelo No Urbanizable Especial:

- SNUP1: relativo a las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las carreteras.

- SNUP2: relativo a la protección del Cementerio de Alloza.
- SNUP3: relativo a las ermitas existentes en el término municipal.
- SNUP4: relativo a la protección del monte Calvario.

Tras la Homologación a Plan General de las Normas Subsidiarias, se han aprobado definitivamente cinco modificaciones, que se resumen a continuación:

* *Modificación nº 1 del Plan General: se clasificaron como urbanos dos ámbitos situados en el borde del suelo urbano, unas parcelas destinadas a suelo residencial (VPA), equipamiento deportivo y zonas verdes al final de la Calle San Benón y otras parcelas situadas junto al Lavadero de la localidad destinadas a uso residencial y zona verde. Así mismo, se introdujo en las Normas Urbanísticas del Plan General el Título y, relativo a la protección del Patrimonio Arqueológico. Fue aprobada definitivamente el 12 de marzo de 2004.*

* *Modificación nº 2 del Plan General: se clasificó como suelo urbano una superficie de 342 m² en el límite este del núcleo de población. Fue aprobada definitivamente el 11 de mayo de 2006.*

* *Modificación nº 3 del Plan General: se creó el sector de suelo urbanizable delimitado de uso industrial SURD-5, con el fin de implantar una fábrica de gres en un ámbito cercano al polígono industrial desarrollado en el sector SURD-3. También se modificó la anchura de la zona de protección de la carretera A-1402 en la zona adyacente al nuevo sector, con el fin de permitir la inclusión de parte de ella en el sector para destinarse a espacio libre y aparcamiento. En las Normas Urbanísticas se introdujeron las normas particulares de la zonificación industrial y la ficha de planeamiento del nuevo sector urbanizable creado. Fue aprobada definitivamente el 28 de febrero de 2008.*

* *Modificación nº 4 del Plan General: supuso la ampliación del suelo urbano en 2.100 m² con el fin de destinarlos a uso residencial unifamiliar, equipamiento y zona verde, así como a la creación de un nuevo vial. Así mismo se modificó la Ordenanza relativa a la zona Residencial Extensiva. Fue aprobada definitivamente el 30 de abril de 2009.*

* *Modificación nº 5 del Plan General. Se creó un nuevo sector de suelo urbanizable delimitado de uso industrial, denominado SUrlJ-6, situado junto a los sectores ya desarrollados SURD- 3 y SURD-5, con una superficie de 155.297 m². Se aportaron a las Normas Urbanísticas del Plan General la ficha de planeamiento correspondiente a este sector. Fue aprobada definitivamente el 9 de junio de 2010.*

La modificación nº 6 del Plan General, que según el texto refundido se encuentra en fase de exposición al público, propone la creación de un área de equipamiento asistencial destinada a viviendas tuteladas mediante la reclasificación de terrenos no urbanizables.

Por otra parte, una causa de la redacción de este texto refundido se encuentra en el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel el 18 de diciembre de 2008, relativo a la Modificación

nº4 del Plan General de Alloza, del que se adjunta el apartado Segundo:

"...SEGUNDO.- Ante el elevado número de Modificaciones, tanto de las Normas Subsidiarias como del Plan General de Ordenación Urbana homologado, no se admitirá a trámite ninguna modificación de planeamiento que afecte a cambios en la Clasificación del Suelo hasta que se presente un Texto Refundido del planeamiento en vigor, atendiendo al principio de seguridad jurídica previsto en el artículo 4 en la Ley 30/1992::". .

CUARTO.- Que el objeto del TEXTO REFUNDIDO del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, es el de recoger en un único documento técnico las originarias Normas Subsidiarias de Planeamiento con sus cuatro modificaciones aprobadas posteriormente, el documento de homologación a Plan General y las cinco modificaciones aprobadas definitivamente con posterioridad, a la homologación de las Normas Subsidiarias. En cada uno de los documentos se han ido añadiendo y modificando determinaciones y cambios de clasificación de suelos, por lo que resulta necesario el texto refundido para evitar la inseguridad jurídica que representa la dispersión de documentos urbanísticos en vigor, y facilitar la consulta de aquellas determinaciones que están realmente en vigor.

QUINTO.- El contenido de la propuesta del Proyecto es la siguiente:

El documento denominado Memoria se estructura en tres grandes apartados. El primero de ellos, denominado Antecedentes e Introducción, incluye un resumen del planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Alloza, una breve exposición del marco normativo existente y dos apartados dedicados a explicar la función del Avance del Plan General como elemento de fijación de los criterios y objetivos del Plan General.

El apartado 2 se titula "Análisis / Diagnosis" y en él se aborda en primer lugar una descripción del territorio que ocupa el municipio de Alloza, indicando sus principales características geográficas, las carreteras que atraviesan el término municipal, la geología dominante, los datos climáticos medios de temperaturas, precipitaciones y evapotranspiración potencial, la distribución de población con datos referidos a 2008 y un análisis de los sectores e actividad y su importancia relativa en la economía del municipio. También se incide en la tipología de edificación predominante, en la que destacan los edificios de dos o tres plantas, con fachadas de ladrillo o adobe pintado con zócalo de piedra, las calles estrechas y la convivencia de edificaciones residenciales con almacenes agrícolas.

En este apartado se incluye una referencia a un catálogo de edificios que se redactará posteriormente, y un resumen de los equipamientos existentes en la actualidad, tanto docentes como culturales, sanitarios o deportivos, así como una referencia a las redes de servicios actuales, que incluyen una estación depuradora de aguas residuales y la mejora del abastecimiento de agua a la población con la ejecución de la elevación de aguas del Ebro a la Mancomunidad de municipios del Bajo Martín.

En el apartado 3 se enumeran los criterios de la Ley 312009 para la clasificación de suelo, los deberes de los propietarios del suelo urbano

consolidado y no consolidado y los objetivos y soluciones generales para el desarrollo del municipio, entre los que se menciona el desarrollo del polígono industrial, la potenciación de actividades turísticas en el municipio y el desarrollo y construcción del 'Complejo Asistencial San Cristóbal', a ubicar en terrenos que actualmente están clasificados como suelo no urbanizable, y del que se adjunta hasta una imagen aérea virtual. Como objetivos supramunicipales se incluye la conversión en autovía de la N-232.

En el documento denominado Ordenanzas de Edificación y Urbanización del Texto Refundido se incluyen los capítulos siguientes:

- * 1.- Definiciones*
- * 2.- Condiciones Generales de la Edificación*
- * 3.- Condiciones de la Urbanización*
- * 4.- Condiciones de uso*
- * 5.- Condiciones de habitabilidad*
- * 6.- Condiciones de estética*
- * 7.- Medidas de seguridad en la construcción*
- * 8.- Condiciones de los aparcamientos*

En estas ordenanzas se fijan los criterios generales para la urbanización y edificación en Alloza, sin particularizar las condiciones para las distintas zonificaciones establecidas en las Normas Urbanísticas.

El documento denominado Normas Urbanísticas se estructura en cinco títulos. El Título 1 establece las normas generales, y en él se expone el objeto, ámbito y vigencia del Plan y los efectos de su aprobación.

El Título II, relativo al régimen del suelo y el desarrollo y ejecución del Plan, expone las clases de suelo establecidas, las obligaciones inherentes al derecho a edificar, las obligaciones de conservación y seguridad de los edificios, las medidas de fomento 'a la edificación y a la consolidación del casco urbano, los procedimientos para el desarrollo del Plan, los sistemas de actuación posibles, el régimen de las licencias, las parcelaciones y la disciplina urbanística.

El Título III abarca las normas particulares de zona. En él se incluyen las determinaciones relativas a las seis zonificaciones definidas en las Normas Subsidiarias para el suelo urbano (residencial casco antiguo, residencial extensiva, equipamiento, zona deportiva, zona aparcamiento y zona verde), más la zonificación del suelo industrial y las determinaciones del suelo urbanizable y del suelo no urbanizable en sus categorías de genérico y especial.

El Título IV se denomina "Normas de Protección", y en él se incluyen las determinaciones relativas a la protección del patrimonio cultural del municipio, las relativas a la protección de infraestructuras y sistemas generales; las de las actividades extractivas y las relativas a la protección de la salud de lo ciudadanos frente a actividades insalubres y peligrosas.

Finalmente, en el Título V se incluyen las superficies que ocupan las distintas clases de suelo establecidas, así como su desglose por zonas de ordenación, sectores de suelo urbanizable o categorías del suelo no

urbanizable. También se aportan las fichas de planeamiento de los sectores dos residenciales definidos en el ámbito de Las Cerradas y de los sectores de suelo urbanizable industrial SURD-3 y SURD-5 situados junto a la carretera de Andorra. Por último, se realiza un cálculo 'del aprovechamiento medio de los sectores definidos en el suelo urbanizable.

En lo que respecta a la Documentación Gráfica, se aportan cuatro planos:

- * O1.- Plano de situación
- * O2 y 3.- Clasificación del suelo urbano
- * O4.- Clasificación de suelo urbanizable.

SEXTO.- Analizado el contenido de la propuesta cabe establecer la siguiente valoración:

1.- Sobre la Tramitación.

Se considera correcta la tramitación realizada, pero hay que decir que el procedimiento regulado en el artículo 81 de la Ley 3/2009, relativo a documentos refundidos de planeamiento, no resulta de aplicación a este caso, dado que el acuerdo de La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en el que exigía la elaboración de un Texto refundido, se produjo con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 3/2009.

2.- Sobre la documentación aportada.

Con respecto a la documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de Alloza hay que hacer constar que ésta no constituye un texto refundido del planeamiento urbanístico en vigor en el municipio, ya que no refunde los diferentes instrumentos que se han ido aprobando a lo largo del tiempo, sino que se trata de un texto que incluye nuevas determinaciones y no mantiene algunas que se encuentran en vigor, por lo que no se puede aceptar como texto refundido, puesto que se está modificando el contenido de la documentación urbanística en vigor en el municipio de Alloza sin haberse seguido el procedimiento establecido en el artículo 78 de la Ley 3/2009 para tramitar las modificaciones de planeamiento general. En consecuencia, el documento redactado no permite la sustitución de las diferentes documentaciones urbanísticas que actualmente se encuentran en vigor.

Analizando los diferentes documentos del texto refundido se han observado las siguientes deficiencias:

En la Memoria, se observa que es un documento de nueva creación, que actualiza algunos datos relativos al análisis territorial del municipio, pero obvia los más importantes, como la actualización de las distintas clases y categorías de suelo basándose en las diferentes modificaciones que se han ido aprobando con el tiempo, lo que habría evitado omisiones tan sustanciales como un sector de suelo urbanizable de uso industrial (el SURD-4 que aún sigue vigente) o errores en la delimitación del suelo urbano, en el que se incluyen terrenos que no han sido clasificados como tales en ningún instrumento aprobado definitivamente hasta la fecha, como se detallará en el apartado de valoración de la documentación gráfica. Sin

embargo, resulta sorprendente la importancia que se da a una futura actuación urbanística como el equipamiento asistencial San Cristóbal, que no está aprobada por el planeamiento vigente, y que, por lo tanto no tiene sentido su aparición en el texto refundido.

El documento de Ordenanzas de Edificación y Urbanización del Texto Refundido es enteramente de nueva creación, y en él se establecen determinaciones generales para la edificación que posteriormente resultan contradictorias con algunas normas particulares de zona. Sorprende que en el primer párrafo del texto se manifieste que se redacta a efectos de la aplicación al Plan General de Jaulín, y se observa, en su redacción que no se han tenido en cuenta algunas determinaciones vigentes en el Plan General de Alloza, relativas a alturas, número de plantas etc. Por la propia definición de texto refundido, no deben incorporarse determinaciones de nueva redacción, para las que deberá elaborarse una modificación o revisión del Plan General, y con más motivo cuando entran en conflicto con algunas las recogidas en el documento denominado Normas Urbanísticas, lo que puede originar grave inseguridad jurídica a la hora de aplicar e interpretar dichas determinaciones en la práctica.

En lo que respecta a las Normas Urbanísticas el redactor ha realizado una fusión de algunos artículos de las actuales normas en vigor con otros de nueva creación, por lo que se produce una mezcla de difícil aplicación. Así, a lo largo del documento aparecen continuas referencias al articulado de la Ley 3/2009, que no tienen sentido, ya que de nuevo el redactor olvida que se trata de un texto refundido del Plan General en vigor, y se deja llevar por una creatividad que va más allá del objeto de este documento. Hay numerosos artículos que remiten a la ley urbanística actual, y sin embargo, en el apartado dedicado a los sistemas de actuación se omite la referencia al sistema de agente urbanizador, que se sustituye por el sistema de concesión de obra urbanizadora, que pertenece a la Ley 5/1999, ya derogada. Por otra parte, se cometen contradicciones entre las categorías del suelo no urbanizable especial, que no coinciden con las definidas en la Homologación, se incluye en el cuadro de superficies el sector SURD-6 como suelo urbano y se dejan como urbanizables los SURD-3 y SURD-5, cuya urbanización ya se ha ejecutado con anterioridad, y se omite la existencia del sector SURD-4, situado al otro lado de la carretera de Andorra, que no se ha eliminado en ninguna modificación aprobada definitivamente.

Las ordenanzas de la zona Residencial Extensiva que se modificaron en la Modificación nº 4 del PGOU no se han recogido en el documento, y las normas del suelo industrial incluyen determinaciones específicas mezcladas de los sectores SURD-5 y SURD-6, lo que dejaría a ambos fuera de ordenación, al no cumplir cada uno algunas de ellas.

En el suelo urbanizable genérico se remite al artículo 30 de la Ley 3/2009 para la autorización de vivienda aisladas, pero omite las exigencias mínimas que aparecen en este artículo para la no formación de núcleo de población. En el apartado destinado a los planes y proyectos de interés

general de Aragón menciona las condiciones de los proyectos supramunicipales, correspondientes a la Ley 5/1999.

En los cuadros de superficies incluye como suelo urbano al sector SUrD-6, y no a los sectores SUrD-3 y SUrD5, que se urbanizaron con anterioridad. En las fichas de planeamiento incluye todos los sectores como suelo urbanizable no delimitado, cuando en el planeamiento vigente son delimitados, y vuelve a olvidarse de los sectores SUrD-4 y SUrD-6, y realiza un cálculo conjunto del Aprovechamiento Medio que engloba los sectores residenciales e industriales, para el que se crean unos coeficientes de homogeneización nuevos que luego no aplica al cálculo.

Finalmente, en el apartado de documentación gráfica, hay que hacer constar que en las Normas Subsidiarias se incluyeron 13 planos de información y 9 de ordenación, que abarcaban las previsiones de clasificación, estructura urbana, zonificación, alineaciones y rasantes, esquemas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica. Estos planos han ido modificándose y ampliándose con las modificaciones posteriormente aprobadas, pero en el texto refundido se aportan únicamente cuatro planos, de los que dos tienen el mismo tema, aunque reflejan cada uno una parte del núcleo urbano de Alloza.

De la observación de los planos O2 y O3 se deduce que se han incluido como suelo, urbano las parcelas que se detallan a continuación, sin que su clasificación se haya incluido en ninguna modificación del Plan General o de las Normas Subsidiarias aprobada definitivamente hasta la fecha.

- En el límite este del núcleo, se considera urbana una parcela triangular situada junto a los terrenos que se clasificaron en la Modificación nº 4 del Plan General.

- También se incluyen terrenos como urbanos junto al camino que accede al núcleo por el sur desde la carretera de Crivillén, en su margen occidental, y se modifican alineaciones y zonas verdes.

- Se incluyen en suelo urbano los terrenos del Cementerio, que hasta la fecha pertenecen al suelo no urbanizable.

- En la zona sureste se incluye como suelo urbano otra parcela situada al final de la calle Carralplano

Al final de la calle San Benón, se dibuja el límite del suelo urbano de diferente forma a la reflejada en los planos de clasificación vigentes

En el plano O4 se vuelve a eliminar el sector de suelo urbanizable de uso industrial SUrD-4.

En virtud de lo expuesto, EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ:

PRIMERO.- NO MOSTRAR CONFORMIDAD con el TEXTO REFUNDIDO del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de ALLOZA, ya que las modificaciones y omisiones reflejadas en la documentación presentada producen alteraciones en el planeamiento en vigor en el municipio de Alloza, sin haberse seguido el procedimiento

legalmente establecido en los artículos 77 o 78 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de ALLOZA, con ofrecimiento de los recursos procedentes y a la técnica redactora, para su conocimiento y efectos.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Procede en primer término reconocer que, tanto el Ayuntamiento de Alloza, como el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón, en relación con las denuncias dirigidas a ambos organismos, adoptaron resolución administrativa, en los términos que consideraron procedentes, y notificaron dicha resolución a los interesados denunciadores, con ofrecimiento de recursos, que sí se utilizaron en vía administrativa (recurso de alzada) ante la Administración autonómica; no así ante el Ayuntamiento. Y en ningún caso, consta haberse recurrido ante la vía jurisdiccional contencioso-administrativa. Estamos, pues, en lo que se refiere a las denuncias presentadas, de presunta infracción urbanística, y las resoluciones adoptadas por Alcaldía, en fecha 27-02-2012, y por el Consejero del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, del Gobierno de Aragón, ante actos administrativos firmes.

Nada cabe objetar por parte de esta Institución a las resoluciones adoptadas por la Administración Autonómica, en tanto en cuanto se han fundamentado en información municipal, y el problema planteado carecía de relevancia supramunicipal.

SEGUNDA.- Pero dicho lo anterior, y entrando en el examen de lo actuado por la Administración municipal, y en cuanto al fondo del asunto planteado, esta Institución, a la vista de los antecedentes antes reproducidos, y de las comprobaciones efectuadas en instrucción del expediente, considera procedente hacer las siguientes observaciones :

A juicio de esta Institución, el informe técnico relativo al Proyecto de Obra para la que se solicitó Licencia, incurrió en omisión respecto al cumplimiento de las alineaciones oficiales vigentes conforme al Planeamiento de aplicación, al no tomar en consideración, o no hacer observación alguna respecto al acotado de anchura de viario previsto en el mismo, de 11 mts respecto a la alineación de edificaciones situadas enfrente de la que se pretendía edificar, y de su cerramiento y escalera, situados éstos últimos dentro de esa anchura prevista en Planeamiento, y que los denunciadores cuestionaban. Sólo cuando la denuncia se presentó y hubieron de informar, hacen alusión a la existencia de dicha cota, para decir que *“...creen que se debería mantener la alineación de hecho actual, y no*

producirse retranqueos, pues la calle está ya consolidada". Pero ésta es, bien que tardía, una apreciación "de lege ferenda", y no "de lege data". Consideramos que el informe técnico previo a licencia debería haber constatado, en su momento, que los dos elementos antes citados, muro de cerramiento y escaleras, se proyectaban emplazar sobre espacio acotado para uso vial, aunque por no estar formalmente cedido, sea incuestionable que la propiedad pudiera ser, y de hecho siga siendo, de los promotores de la edificación. Y, constatado el hecho, pronunciarse sobre su conformidad o no a Planeamiento, proponer la suspensión de la licencia en cuanto a los elementos de muro y escaleras hasta la aprobación de modificación del acotado de anchura recogido en dicho Planeamiento, o su condicionamiento a tal aprobación. No se hizo así por los servicios técnicos municipales, llevando a la Alcaldía a adoptar una resolución favorable.

La resolución de Alcaldía, de fecha 27-02-2012, sin embargo, viene luego a justificar la opción por las alineaciones consolidadas de hecho y por el previo encintado de aceras, y actual anchura del viario y aceras en su estado actual, y argumenta una corrección de numeración (en referencia al acotado de 11 mts previsto en Planeamiento de aplicación al tiempo de resolver sobre la Licencia) que, según se nos informaba, se recogía en Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de la localidad.

Pero es lo cierto que esa pretendida corrección no era, a nuestro juicio, de aplicación, puesto que el Texto Refundido al que se aludía, ni figuraba en previas modificaciones del Planeamiento a refundir (en ningún momento se nos ha acreditado en qué Modificación del Planeamiento, de las 4 aprobadas de las Normas Subsidiarias originarias, ni de las 5 aprobadas del Plan General, una vez homologadas aquéllas a Plan general, se aprobó modificar dicho acotado de 11 mts), ni estaba definitivamente aprobada cuando se resolvió sobre la denuncia, ni lo está a fecha de hoy, según hemos podido comprobar, al no haberse aprobado por el órgano competente, el Consejo Provincial de Urbanismo, según resulta del acuerdo de 15-12-2011.

Si la voluntad municipal era la de suprimir dicho acotado de anchura de espacio destinado a viario entre alineaciones a uno y otro lado de la calle Carralafuente, lo cual, sin lugar a dudas, está dentro del ámbito de competencias de ordenación urbanística municipal, y pueda parecerlo justificable, lo procedente era la tramitación, por el procedimiento legalmente establecido, de la correspondiente modificación del Plan, hasta su aprobación definitiva. Y, a juicio de esta Institución, debió tramitarse previamente a la pavimentación y encintado de aceras, realizado en 2003, según nos informaba el Ayuntamiento. Pero no es conforme a derecho, y así lo argumentó en su día (15-12-2011) el acuerdo de Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, la introducción en un Texto Refundido, de modificaciones que no han seguido el procedimiento legalmente establecido para su aprobación definitiva.

Procede, en todo caso, hacer la precisión a los interesados

presentadores de queja, de que la no conformidad al Texto Refundido, no se refería a la modificación de dicho acotado (que ni tan siquiera se había aprobado, como hemos dicho, en ninguna de las Modificaciones anteriormente tramitadas del Planeamiento municipal), sino al conjunto de deficiencias que se recogen en el acuerdo de Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel adoptado en sesión de 15-12-2011.

TERCERA.- El art. 62.1 f) de la vigente Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, considera actos nulos de pleno derecho, *“los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición”*. Y el art. 102 de la misma Ley posibilita la revisión de oficio de actos nulos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo.

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

Formular RECOMENDACION FORMAL al AYUNTAMIENTO DE ALLOZA, para que :

1.- En atención a las consideraciones expuestas, revise de oficio la licencia municipal de obras otorgada (no en cuanto a la vivienda en sí, que está dentro de alineaciones), pero sí en lo que respecta al muro de cerramiento y escaleras, por estar éstos emplazados en espacio que el Planeamiento de aplicación al tiempo de resolver, y todavía hoy vigente, destinaban a espacio viario.

2.- Adopte las medidas procedentes para la subsanación de las deficiencias que motivaron la no aprobación, por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, y eleve a dicho órgano autonómico documento que no introduzca modificaciones o nuevas ordenaciones, no tramitadas conforme al procedimiento legalmente establecido.

3.- Y si es voluntad municipal la de modificar la anchura del viario previsto en C/ Carralafuente, para consolidar las alineaciones de hecho existentes y las determinadas por el encintado de aceras, y en consecuencia modificar el acotado de 11 mts. que figuraba en el Planeamiento hasta ahora vigente, lo haga siguiendo el procedimiento legalmente establecido al efecto, hasta su aprobación definitiva.

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

Zaragoza, a 26 de diciembre de 2012

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE