

Expte.

DI-13/2016-10

**Sr. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE UNCASTILLO
Plaza de la Villa, 22
50678 UNCASTILLO
ZARAGOZA**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 8 de enero de 2015 tuvo entrada en registro de esta Institución queja de carácter colectivo.

SEGUNDO.- En la misma se nos exponía :

“1. Que por decreto nº 40/2005 de la Alcaldía de Uncastillo, se concedió licencia de derribo a Dn. F... M... P... de una casa de su propiedad, sita en C/ Lechuguilla, 21 de Uncastillo

2. Que una vez realizado el derribo, Dn. F... M... P... no ha cumplido, a fecha de hoy, las condiciones de consolidación de medianiles, salida del agua pluvial y consolidación del muro de cerramiento, exigidas por el decreto citado 40/2005.

3. Que en diversas ocasiones de forma verbal con las autoridades de Uncastillo y con Dn. F... M... Y más recientemente por escritos de Fechas 11 Agosto 2014 y 26 Diciembre 2014 al Ayuntamiento de Uncastillo, hemos solicitado se exija a la propiedad de la casa derribada o que en su defecto, ese Ayuntamiento se haga cargo de los daños que a los vecinos está causando su negligencia por no exigir el cumplimiento de su decreto nº 40/2005.

CONSIDERANDO:

1. Que la propiedad de Lechuguilla, 21 no ha cumplido con las condiciones del decreto nº 40/2005.

2. Que el Ayuntamiento no ha cumplido exigiendo el cumplimiento de las condiciones de la licencia de derribo y que a nuestro parecer ha incurrido en responsabilidad por ese incumplimiento y el derivado del silencio administrativo de nuestro escrito de fecha 26 de diciembre de 2015.

3. Que los daños ocasionados por la falta de consolidación de medianiles, filtraciones de aguas pluviales a las casas con estancias de niveles inferiores al de calle del solar nº 21 de la calle Lechuguilla son muy

notables y que van en aumento con el paso de los años.

SOLICITAMOS: (Al amparo del Título II de la Ley Reguladora del Justicia y del Reglamento de la misma.)

1. Se exija al Ayuntamiento de Uncastillo el cumplimiento de sus obligaciones y que en caso de que éste no tuviere competencia para ello, solicite a las instancias superiores competentes las oportunas medidas.

2. Se exija a Dn. F... M... P... el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el derribo de la casa nº 21 C/ Lechuguilla, reconocidas por él de palabra pero incumplidas sistemáticamente.

3. Que el Ayuntamiento de Uncastillo nos informe por escrito, de los plazos, actuaciones y obras de subsanación de los defectos, sin perjuicio de las responsabilidades patrimoniales que se puedan exigir a ese Ayuntamiento por negligencia en la exigencia del cumplimiento de la licencia de derribo nº 40/2005.”

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

1.- Con fecha 13-01-2016 (R.S. nº 343, de 14-01-2015) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de UNCASTILLO sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de lo actuado por esa Administración local, en procedimiento de licencia para derribo de casa sita en C/ Lechuguilla, 21, y que culminó en Decreto nº 40/2005. Rogamos se nos remita copia íntegra compulsada del Expediente.

2.- Informe de las actuaciones realizadas por esa Administración local, en instrucción y resolución de expedientes incoados a instancia de interesados afectados, las últimas registradas en fechas 11-08-2014 y 26-12-2014, y reclamando el cumplimiento de condiciones de la licencia entonces otorgada.

2.- Tras recordatorio efectuado al Ayuntamiento con fecha 15-02-2016 (R.S. nº 1708, de 16-02-2016), tuvo entrada en registro de esta Institución Informe de Alcaldía del Ayuntamiento de Uncastillo, haciendo constar :

“Con fecha 18/01/2016 se recibe en el Ayuntamiento de Uncastillo escrito del Excmo. Sr. Justicia en Funciones de Aragón, comunicando que ha tenido entrada en esa Institución una queja referente a la actuación del Ayuntamiento de Uncastillo y que ha quedado registrada con el nº DI - 13/2016-10 .

La queja que ha sido admitida a supervisión por el Excmo. Sr . Justicia de Aragón la plantean los vecinos de los números 19, 22, 26 y 28 de la calle Lechuguilla de Uncastillo y se refiere al cumplimiento por la propiedad de la C/ Lechuguilla nº 21 de las condiciones señaladas en el Decreto 40/2005 , por el que se otorga al promotor del expediente licencia para el derribo del edificio de su propiedad de conformidad con el Proyecto Técnico aportado con la solicitud.

A tales efectos, se recaba información a este Ayuntamiento respecto a los siguientes aspectos

1- Informe de lo actuado por el Ayuntamiento en el procedimiento de concesión de la licencia otorgada por Decreto de la Alcaldía 40/2005 en relación a las obras de derribo de edificio en la calle Lechuguilla 21

2- Informe de las actuaciones realizadas por el Ayuntamiento en instrucción y resolución de expedientes incoados a instancia de los interesados afectados reclamando el cumplimiento de las condiciones de la licencia otorgada.

En cumplimiento de lo interesado, adjunto se remite la siguiente documentación :

a) Copia compulsada del expediente administrativo tramitado para la concesión de licencia de derribo de edificio situado en la calle Lechuguilla 21 de Uncastillo (Zaragoza).

b) Notificación de la resolución de la Alcaldía de fecha 23 de febrero de 2016 por la que se acuerda requerir al titular de la licencia otorgada mediante Decreto 40/2005 la subsanación de obras necesarias para cumplir las condiciones señaladas en el dispositivo de la licencia otorgada.

Y a dicho Informe se acompañaba, por una parte, notificación de Resolución de Alcaldía, de 23-02-2016, requiriendo subsanación de obras, dirigida a D. F... M... P.... Y, por otra parte, copia del Expediente de Licencia urbanística, para demolición, presentado por el antes citado al Ayuntamiento en fecha 2-02-2005, y que culminó en Decreto 40/2005.

CUARTO.- De la documentación aportada al Expediente, tanto por lo presentadores de queja, como por el Ayuntamiento de Uncastillo, éste en respuesta a lo solicitado por esta Institución, resulta :

A) Del Expediente de Licencia :

4.1.- En fecha 2-2-2005, por D. F... M... P... se presentó, en Registro del Ayuntamiento de Uncastillo, solicitud de Licencia urbanística de demolición de inmueble en C/ Lechuguilla nº 21.

4.2.- El informe técnico sobre dicha solicitud de licencia, emitido en fecha 9-02-2005, hacía constar :

“INFORME URBANÍSTICO

A la solicitud de licencia para el DERRIBO DE EDIFICIO DE VIVIENDA EN CALLE LECHUGUILLA 21, presentada por Don F... M... P... ante el Ayuntamiento de Uncastillo (Zaragoza), acompañando proyecto de ejecución redactado por F... J... G... M..., arquitecto.

Las obras que se pretenden llevar a cabo son las descritas en el Proyecto de Derribo: derribo y desescombro completo de la edificación. Se consideran obras mayores de acuerdo con lo señalado en el artículo 110 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de planeamiento Municipal de la provincia de Zaragoza (NNSS y CC) que es la normativa urbanística de aplicación actualmente junto con la Ley Urbanística de Aragón.

Se considera que se cumple la normativa de aplicación y por lo tanto no hay inconveniente urbanístico para la concesión de la licencia siempre que sea favorable el informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, con las siguientes indicaciones:

De acuerdo con el artículo 57 de las NNSS y CC se deben conservar todos los elementos que den carácter al edificio, recuperándolos o integrándolos en la nueva edificación, así como aquellos otros elementos que pudieran aparecer. Se deberían recuperar los dos arcos de las puertas de acceso, los recercados de otros huecos y los elementos de piedra del vuelo del balcón de la fachada lateral. En los alzados alternativos presentados se ve la recuperación de unos de los arcos, pero faltaría el otro y las piezas del balcón.

Se deben tomar las medidas de seguridad necesarias incluyendo la consolidación de los medianiles que queden a la vista. El solar quedará limpio, pudiéndose acopiar en su interior el material reutilizable de forma ordenada y sin ocasionar problemas de empujes o humedades a las edificaciones colindantes. Se dará salida al agua de pluviales. Si se va a tardar tiempo en edificar de nuevo se debería dejar cerrado el solar en la altura de una planta con pared de fábrica de piedra o revocada.”

4.3.- Con fecha 10-02-2005, R.S. nº 95, se solicitó informe a Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

4.4.- La Comisión Provincial de Patrimonio Cultural emitió su informe en fecha 22-03-2005, en los siguientes términos :

“..... RESULTANDO: Que con fecha de registro 10/02/2005 el Ayuntamiento de Uncastillo remite Proyecto de derribo de edificio de vivienda

VISTAS la Ley 3/1999, de 10 de marzo del Patrimonio Cultural Aragonés, el Decreto 300/2002, de 17 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan las Comisiones Provinciales del Patrimonio Cultural Aragonés, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás disposiciones de general aplicación.

CONSIDERANDO: Que la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, en sesión celebrada el 17/03/2005 ha emitido el siguiente informe:

“Informar desfavorablemente la propuesta de fachadas alternativas presentada, por considerar que no se mantienen los elementos singulares de las fachadas originales, al presentar unos huecos igualitarios, contrarios a la disparidad de huecos desiguales existentes en la arquitectura tradicional de Uncastillo.

Informar que, como conclusión de lo anteriormente expuesto, se deberá mantener la fachada original, no viéndose inconveniente en el derribo interior; en caso de ruina deberá garantizarse las medidas de seguridad adecuadas para personas y cosas.

Avanzar el criterio de que se deberán realizar Sondeos Arqueológicos previos al inicio de las obras de nueva construcción y, en caso de obtenerse resultados positivos, deberá llevarse a cabo la excavación sistemática del área afectada”.

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

“Denegar la autorización, a la vista de la propuesta de fachadas alternativas presentada, por considerar que no se mantienen los elementos singulares de las fachadas originales, al presentar unos huecos igualitarios, contrarios a la disparidad de huecos desiguales existentes en la arquitectura tradicional de Uncastillo.

Informar que, como conclusión de lo anteriormente expuesto, se deberá mantener la fachada original, no viéndose inconveniente en el derribo interior; en caso de ruina deberá garantizarse las medidas de seguridad adecuadas para personas y cosas.

Avanzar el criterio de que se deberán realizar Sondeos Arqueológicos previos al inicio de las obras de nueva construcción y, en caso de obtenerse resultados positivos, deberá llevarse a cabo la excavación sistemática del área afectada”.

4.5.- Del precedente informe se dio traslado, con fecha 6-04-2005, al solicitante de Licencia, quien compareció ante el Ayuntamiento, en fecha 1-06-2005, solicitando : *“Se admita por este Ayuntamiento la modificación a dicho proyecto donde se subsanan las deficiencias observadas por dicho Servicio, y se traslade para su aprobación.”*

4.6.- La Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, con fecha 28-06-2005, emitió Informe, en los siguientes términos :

“.....RESULTANDO: Que con fecha de registro 210612005 el Ayuntamiento de Uncastillo remite Modificación al proyecto de derribo de edificio de vivienda. Exp. relacionado: 43/05.

VISTAS la Ley 311999, de 10 de marzo del Patrimonio Cultural Aragonés, el Decreto 300/2002, de 17 de septiembre, del Gobierno de

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

CONSIDERANDO: Que la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, en sesión celebrada el 23/06/2005 ha emitido el siguiente informe:

"Informar favorablemente el proyecto de derribo, condicionado a la posterior realización de la nueva fachada presentada.

Recordar que en el Acuerdo de la CPPC de 17/03/05 se avanzó el criterio de que se deberán realizar sondeos arqueológicos previos al inicio de las obras de nueva construcción y, en caso de obtenerse resultados positivos, deberá llevarse a cabo la excavación sistemática del área afectada."

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

RESUELVE:

"Autorizar el proyecto de derribo, condicionado a la posterior realización de la nueva fachada presentada.

Recordar que en el Acuerdo de la CPPC de 17/03/05 se avanzó el criterio de que se deberán realizar sondeos arqueológicos previos al inicio de las obras de nueva construcción y, en caso de obtenerse resultados positivos, deberá llevarse a cabo la excavación sistemática del área afectada."

4.7.- Y por Alcaldía se dictó Decreto nº 40/2005, de fecha 13-07-2005, del siguiente tenor literal :

"LICENCIAS.- Dada cuenta de solicitud de licencia urbanística de obras, instada por D. F... M... P..., en C/ Lechuguilla, 21 consistentes en: PROYECTO DE EJECUCION DE DERRIBO DE EDIFICIO DE VIVIENDA, redactado por el Arquitecto D. F... J... G... M..., visado en el Colegio O. Arquitectos de Aragón con fecha 9 de diciembre 2.004, y modificación al proyecto visada con fecha 20 de abril 2.005.

RESULTANDO: Que se ha dado cumplimiento a los trámites previstos en el artículo 175 y 20 de la Ley 511.999 de 25 de marzo, artículo 70 de las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales.

De conformidad con los informes incorporados al expediente.

- Servicios Técnicos Municipales: 9-02-2005.

- M.I. Comisión de Patrimonio Cultural!: 23-06-2.005.

RESUELVO:

PRIMERO: Conceder a D. F... M... P..., en C/ Lechuguilla, nº 21, la licencia de obras solicitada, con las siguientes prescripciones:

1.- Se concede condicionada a la posterior realización de la nueva fachada presentada.

2.- Deberán realizarse dirigidos por Arqueólogo, Sondeos

arqueológicos y presentar antes del inicio de la obra, copia de la autorización expedida por la Dirección General de Patrimonio.

3.- Se deben tomar las medidas de seguridad necesarias incluyendo la consolidación de medianiles que queden a la vista. El solar quedará limpio, pudiéndose acopiar en su interior el material reutilizable de forma ordenada y sin ocasionar problemas de empujes o humedades a las edificaciones colindantes.

Se dará salida al agua de pluviales. Si se va a tardar tiempo en edificar de nuevo se debería dejar cerrado el solar en la altura de una planta con pared de fábrica de piedra o revocada.

4.- Se presentará modelo adjunto de fin de obras, una vez terminadas las mismas.”

B) De reclamación de vecinos :

4.8.- Con precedente en una anterior, en fecha 3-02-2014 (del que no hemos recibido copia pero sí alude a ello la Resolución de Alcaldía, de 16-09-2014, que luego reproducimos), en fecha 13-08-2014 tuvo entrada en Registro del Ayuntamiento de Uncastillo, la siguiente petición vecinal :

“EXPONEMOS:

1.- *Que el muro de la casa C/ Lechuguilla N° 21, consideramos causa peligro de derrumbe.*

2.- *Que ese mismo terreno, después de derribar la casa que existía, por las filtraciones producidas, ha originado humedades que están deteriorando los cimientos de las casas que exponemos la solicitud y creando condiciones de insalubridad.*

Por todo lo anteriormente expuesto,

SOLICITAMOS:

1.- *Que la señora Arquitecta del Ayuntamiento realice la revisión correspondiente, como en otros casos de menor envergadura ha hecho y se tomen las medidas oportunas.*

2.- *Si una vez realizada la supervisión considera –la Sra. Arquitecta- que este muro y solar no causa ningún riesgo, solicitamos expida un certificado notificándolo y en el que quede constancia de que los vecinos lo hemos puesto en conocimiento de ese Ayuntamiento.*

Consideramos que esto daría tranquilidad a los vecinos y quizás evitará posibles lamentaciones.”

4.9.- Sobre dicha reclamación, la Arquitecta de la Mancomunidad de las Altas Cinco Villas, emitió informe, de fecha 27-08-2014, en el que se decía :

“En la prescripción 4 del Decreto nº 40/2005 de Alcaldía en el que se concedió la licencia se indicaba :

"Se presentará modelo adjunto de fin de obras, una vez terminadas las obras".

Dicho documento no se ha presentado y las obras parecen paralizadas hace años."

Ante esta situación, para comprobar si las obras estén terminadas y se han cumplido las condiciones de la licencia (consolidación de medianiles, salida del agua de pluviales) tengo que pasar inspección al interior del solar, ya que sólo puedo informar de lo que se ve desde el exterior (tapia de cerramiento en mal estado y cableado sin sujeción adecuada). También será necesario entrar en Lechuguilla 19 para comprobar el estado de los muros que lindan con la edificación derribada.

Para la justificación de que se han realizado los sondeos arqueológicos exigidos por Patrimonio se debe presentar el informe realizado por el arqueólogo."

4.10.- Desde Alcaldía del Ayuntamiento, con fecha 16-09-2014, se dirigió a D. F... M... P..., el siguiente requerimiento :

"Con fecha 03-02-2014 y 13-08-2014 han tenido entrada en el Registro de éste Ayuntamiento escritos suscritos por vecinos de la calle Lechuguilla poniendo de manifiesto la existencia de daños ocasionados por posibles filtraciones de agua que se atribuyen al estado del solar de la calle Lechuguilla nº 21 de su propiedad , y solicitan que se inspeccione por la Arquitecta y se emita informe tanto sobre las condiciones del solar como del muro de cerramiento tras la demolición de la edificación.

A éste respecto se le recurso que en Decreto de la Alcaldía nº 40 /2005 por el que se concedió la licencia de derribo realizadas en la calle Lechuguilla 21, la licencia contenía entre otras la siguiente obligación por parte de la propiedad :

"Se presentará modelo adjunto fin de obra, una vez terminadas las obras.

Dicho modelo y el certificado técnico correspondiente no ha sido sentado y las obras parecen paralizadas hace años.

En consecuencia, RESUELVO:

1º.- Requerir a D. F... M... P..., promotor de las obras de derribo en la calle Lechuguilla 21 (parte posterior del nº 4 de la calle Roncesvalles, para que en el plazo de DIEZ DIAS HÁBILES desde el siguiente a la recepción de la notificación del presente requerimiento presente el certificado técnico que acredite el cumplimiento de las condiciones de la licencia concedida, en particular, de los siguientes extremos :

- Consolidación de medianiles*
- Salida de Aguas Pluviales*
- Realización de sondeos arqueológicos exigidos por la Dirección General de Patrimonio, del Gobierno de Aragón.*

2º.- A efectos de poder dar una respuesta adecuada a la solicitud de

informe presentada por los vecinos afectados por dichas obras , resulta necesario que facilite Vd el acceso al interior del solar a la Sra. Arquitecta Municipal para lo cual puede concertar telefónicamente el día y la hora en para realizar la inspección de las obras , teniendo en cuenta que la Arquitecta tiene servicio los miércoles de cada semana.”

Aportada junto con la exposición de la queja que nos ocupa, consta la comunicación hecha por Alcaldía a propietarios reclamantes, también de fecha 16-09-2014, que les decía :

“Con fecha 13-08-2014 ha tenido entrada en el Registro de éste Ayuntamiento escrito suscrito por los vecinos de la calle Lechuguilla 19, 22, 26 y 28, poniendo de manifiesto la existencia de daños ocasionados por posibles filtraciones de agua que se atribuyen al estado del solar de la calle Lechuguilla n° 21, y solicitando que se inspeccione por la Arquitecta y se emita informe, tanto sobre las condiciones del solar como del muro de cerramiento, tras la demolición de la edificación.

Habiendo dado Traslado del mismo a los Servicios Técnicos municipales se ha emitido informe el 27 / 08 / 2014 cuya copia le adjunto y con ésta misma fecha se ha requerido a la propiedad de la calle Lechuguilla n° 21 para que presente la documentación técnica justificativa del cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia de obras concedida y para que facilite el acceso al interior del solar a la Sra. Arquitecta Municipal , lo cual resulta imprescindible a efectos de poder dar cumplimiento a la petición de emisión de informe que constituye el objeto de su solicitud.”

4.11.- Con entrada en registro municipal en fecha 3-10-2014, el requerido Sr. M... P..., presentó escrito alegando :

“Que la consolidación de los medianiles se realizo en su día, estando al día de hoy en nuestro parecer debidamente consolidado.

Que las salidas de aguas pluviales tienen la debida inclinación para la evacuación de las mismas.

Que la realización de los sondeos arqueológicos dado que no se va a construir en este momento, se ha pospuesto para el momento en el que se solicite la licencia de construcción futura.

Indicar que no se ha presentado el modelo de fin de obra ya que esta propiedad considera que no se han terminado las obras, que se han visto ralentizadas debido a la actual crisis y que se espera poder terminarlas y ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento.

No obstante esta propiedad se pone a la disposición de la Sra. Arquitecta del Ayuntamiento para la visita al solar de la calle Lechuguilla, 21.

En espera de su respuesta propongo si es de su conformidad el próximo miércoles día 8 de octubre a la hora que me indiquen.”

4.12.- Los vecinos presentaron nuevo escrito, en fecha 26-12-2014, formulando la siguiente solicitud :

“EXPONEMOS

1. Que con fecha 13 de agosto de 2014 se presentó escrito ante el Registro del Ayuntamiento de Uncastillo en el que se hacían constar la situación en la que nos encontramos tras el derribo de un edificio sito en la calle lechuguilla n° 21. Se adjunta copia de dicho escrito.

2. Que con fecha 16 de septiembre de 2014 se recibió contestación por parte de ese Ayuntamiento en el que se nos comunicaba que se había trasladado dicho requerimiento a los Servicios Técnicos municipales, así como escrito informativo de la arquitecta de la Mancomunidad Intermunicipal de las Altas Cinco Villas de Zaragoza en la que informaba que necesitaría comprobar sobre el terreno el estado del solar y de los muros.

3. Que en el mes de octubre de 2014 la citada arquitecta realizó las comprobaciones oportunas en la viviendas colindantes y muros de cerramiento en presencia de los vecinos afectados, de los albañiles y del dueño de la propiedad de la calle Lechuguilla n° 21, D. F... M... P....

CONSIDERANDO

1. Que ha sido admitido por el Ayuntamiento que no se ha cumplido por la parte propietaria de los terrenos de la calle Lechuguilla n° 21 lo dispuesto en el decreto n° 40/2005 de la Alcaldía en el que se concedía la licencia para el derribo del edificio.

2. Que se ha comprobado por parte de los Servicios Técnicos municipales del Ayuntamiento los daños en las propiedades colindantes y en el muro de cerramiento de la propiedad de la calle Lechuguilla n° 21, y el peligro que supone para los vecinos y habitantes de la Villa de Uncastillo que transiten por la calle Lechuguilla.

3. Que la parte propietaria de la Calle Lechuguilla n° 21 aún no ha realizado ninguna obra para mejorar el estado del muro medianil, el terreno o el muro de cerramiento y que el tiempo transcurrido desde el derribo es ya demasiado y los daños aumenten día a día.

SOLICITAMOS A ESE AYUNTAMIENTO

1. Que exija a la parte propietaria de la Calle Lechuguilla no 21 el pronto cumplimiento de las obligaciones derivadas de la licencia de derribo concedida por esa Alcaldía.

2. Que se nos informe por escrito de los plazos y actuaciones que se están llevando a cabo por ese Ayuntamiento, así como de la fecha en la que a propiedad de la Calle Lechuguilla n° 21 tiene previsto realizar las obras de subsanación de defectos.

3. Que en caso de que el propietario de la Calle Lechuguilla n° 21 no ejecute las obras, que sea el Ayuntamiento el que se haga cargo de los gastos que nos suponen a los vecinos de la calle Lechuguilla n° 19 los daños ocasionados; sin perjuicio de las responsabilidades patrimoniales que se puedan exigir a ese Ayuntamiento por negligencia en la exigencia del cumplimiento de la licencia de derribo concedida.”

4.13.-

Con fecha 7-01-2015, se emitió Informe por la Arquitecta de la Mancomunidad Intermunicipal de las Altas Cinco Villas, en el que se hacía constar :

“..... en relación con las obras de derribo realizadas en el inmueble situado en la calle Lechuguilla 21 (parte posterior del número 4 de la calle Roncesvalles), ante el escrito presentado por los vecinos de calle Lechuguilla 19 (en el que se recoge también el presentado por los vecinos del 19, 22, 26 y 28 con fecha 11 de agosto de 2014), una vez presentado escrito justificativo de las obras por el propietario de Lechuguilla 21 y pasada visita de inspección tanto a este solar como a la edificación situada en el n°19 de la misma calle (15 de octubre de 2014),

INFORMA:

En primer lugar se comprueba si se han realizado las obras de derribo conforme a la licencia concedida:

En la prescripción 3 del Decreto n°40/2005 de Alcaldía en el que se concedió la licencia se indicaba:

"Se deben tomar las medidas de seguridad necesarias incluyendo la consolidación de los medianiles que queden a la vista. El solar quedará limpio, pudiéndose acopiar en su interior el material reutilizable de forma ordenada y sin ocasionar problemas de empujes o humedades a las edificaciones colindantes.

Se dará salida al agua de pluviales. Si se va a tardar tiempo en edificar de nuevo se debería dejar cerrado el solar en la altura de una planta con pared de fábrica de piedra o revocada". Se comprueba cada uno de los puntos anteriores:

- Consolidación de medianiles: en general han quedado consolidados quedando por arreglar la parte superior de la pared lateral de la galería del n°19 y se pueden mejorar algunas pequeñas zonas de mampostería para evitar juntas demasiado abiertas, pero no se ven zonas con problemas a corto plazo. Hay una parte de adobas sin revocar (por la que se queja la propiedad del n°19 de que entra agua) pero está suficientemente consolidada. Quedan pequeñas intervenciones para que se termine de cumplir.

- Limpieza del solar: el solar está limpio. Se ha cumplido.

- Salida del agua de pluviales: el terreno parece tener pendiente hacia la puerta de la calle y así lo asegura el propietario en su escrito. Sin embargo se están produciendo. La impermeabilización del terreno no estaba contemplada en la concesión de la filtraciones a los edificios situados al otro lado de la calle y con sus rasantes más bajas. No se ha cumplido adecuadamente.

- En cuanto a la obligación del cerramiento exterior: se ha dejado una planta de la edificación derribada pero en inadecuado estado. No se ha cumplido adecuadamente.

Se estudia además el cumplimiento del artículo 254.1. del vigente

Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón:

"Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener omento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo".

Se considera que la pared de cerramiento y los cables incumplen las condiciones señaladas: los cables están mal sujetos, las paredes tienen piedras y revocos sueltos Además, tanto esta pared como el medianil con el nº 21 no reúnen las adecuadas condiciones de ornato público, calidad ambiental, cultural y turística.

En cuanto a lo señalado por el artículo 64 de las Ordenanzas del vigente Plan General de Ordenación Urbana:

"En el caso de paredes medianeras que hubieran de quedar, aunque sea de modo provisional, al descubierto (visibles desde el espacio público), se les dará un tratamiento similar al señalado para las fachadas, serán revocadas o tratadas con materiales iguales que los de la fachada principal, por cuenta de quien los deje a la vista, salvo si se trata de edificios existentes de más alturas de las permitidas, en cuyo caso, les será exigible a los propietarios de los mismos el tratamiento obligado a los demás".

Por todo ello, considero que se deben completar las obras realizadas en los siguientes aspectos:

- Consolidación de la parte superior de la pared lateral de la galería del nº19 donde hay un madero en mal estado que hay que retirar o proteger y adobas erosionadas que requieren revoco.

- Mejora de las zonas más deterioradas de mampostería rellenando juntas y huecos.

- Terminación de la zona de los medianiles que es visible desde la calle con tratamiento de fachada: mampostería convenientemente rejuntada y revocos entonados con la piedra.

- Pared de cerramiento: recolocación ordenada y segura del cableado que recorre la fachada siguiendo las indicaciones de las compañías suministradoras, picado de revocos sueltos, protección de la coronación, fábrica de piedra convenientemente consolidada.

- Solución adecuada a las aguas pluviales para que no afecten a los edificios del entorno, eliminando las filtraciones del terreno."

4.14.- Por procedimiento administrativo, se dirigió nuevo escrito vecinal, fechado en diciembre de 2015, tanto al Ayuntamiento de Uncastillo, como a esta Institución, en los términos que encabezan la exposición de queja que ha dado lugar a la incoación del Expediente que nos ocupa.

4.15.- Por Alcaldía del Ayuntamiento de Uncastillo, con fecha 23-02-2016, se dicta la resolución última de la que se adjunta notificación dirigida a esta Institución en Informe último recibido de dicha Administración,

requiriendo subsanación de obras :

“Con fecha 13/08/2014 se recibe en el Ayuntamiento escrito de los vecinos de los números 19, 2211 26 y 28 de la calle Lechuguilla solicitando que por la Arquitecta de la Mancomunidad Altas Cinco Villas se realice revisión de muro y solar del inmueble de la calle Lechuguilla n° 21 después del derribo de la casa por su propietario.

Con fecha 17/09/2014 el Ayuntamiento requiere mediante correo certificado al propietario del inmueble para que en el plazo de DIEZ DIAS HÁBILES presente certificado técnico que acredite el cumplimiento de las condiciones de la licencia de derribo otorgada por el Ayuntamiento, en particular de los siguientes extremos:

- 1- consolidación de medianiles*
- 2- Salida de Aguas Pluviales*
- 3-Realización de los sondeos arqueológicos exigidos por la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.*

Con fecha 03/10/2014, se recibe en el Ayuntamiento escrito fechado el 01/10/2014 de F... M... P... en el que contesta al requerimiento y formula las siguientes alegaciones :

“Que la consolidación de los medianiles ya se realizó en su día, que las salidas de aguas pluviales tienen la debida inclinación y que los sondeos arqueológicos se han pospuesto y se realizarán cuando se solicite en el futuro licencia de nueva construcción y que no se ha presentado el modelo de final de obras porque no se consideran terminadas pero que se han visto ralentizadas debido a la crisis.”

Con fecha 04 /01/2016 los vecinos de la calle Lechuguilla n° 19, 22, 26 y 28 presentan nuevo escrito fechado en diciembre 1015, con entrada en el Ayuntamiento el 11/01/2016 dirigido al Excmo. Sr Justicia de Aragón y al Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Uncastillo en el que solicitan al primero que exija al Ayuntamiento el cumplimiento de sus obligaciones y a D. F... M... P... el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el derribo de su casa en el n° 21 de la calle Lechuguilla y que se les informe de los plazos , actuaciones y obras de subsanación de los defectos sin perjuicio de exigir al Ayuntamiento responsabilidades patrimoniales por presunta negligencia en el cumplimiento de la licencia de derribo 40/2005

Trasladado este último escrito a los Servicios Técnicos municipales , el 07/01/2016 y realizar visita de inspección tanto al solar de la calle Lechuguilla 21 como a la edificación situada en el n° 19 de la misma calle , se emite informe por la Arquitecta de la Mancomunidad en el que hace constar lo siguiente:

- Que el decreto de la Alcaldía nº 40/2005 , de fecha 13-07-2005 por el que se concede a D. F... M... P... licencia para el derribo del edificio de la calle Lechuguilla 21 conforme al Proyecto Técnico del Arquitecto D. F... J... G... M... visado por el CO de Arquitectos de Aragón el 09- 12-2004 y su modificación visada el 20 -04-2005 , en el apartado 3 de su parte dispositiva establece lo siguiente :

“Se deben tomar las medidas de seguridad necesarias incluyendo la consolidación de los medianiles que queden a la vista. El solar quedará limpio, pudiéndose acopiar en su interior el material reutilizable de forma ordenada y sin ocasionar problemas de empujes o humedades a las edificaciones colindantes.

Se dará salida al agua de pluviales. Si se va a tardar tiempo en edificar de nuevo se debería dejar cerrado el solar en la altura de una planta con pared de fábrica de piedra o revocada.”

Respecto al cumplimiento de las anteriores condiciones impuestas en el acuerdo de concesión de la licencia de derribo, la Arquitecta en su informe indica lo siguiente :

Consolidación de Medianiles : En general , considera que han quedado consolidados. Como deficiencias señala : Falta por arreglar la parte superior de la pared lateral de la galería del nº 19 y se pueden mejorarse algunas pequeñas zonas de mampostería para evitar juntas demasiado abiertas . Falta por revocar una parte de adobas por la que la propiedad del nº 19 se queja de que entra el agua.

Limpieza de Solar: Considera que se ha cumplido lo ordenado.

Salida de Aguas pluviales : El terreno parece tener pendiente hacia la puerta de la calle y el propietario así lo asegura . La impermeabilización del terreno no se contempla en el dispositivo de la licencia concedida aunque pueda resultar aconsejable para que las filtraciones no afecten a los edificios situados al otro lado de la calle y con sus rasantes más bajas.

Cerramiento exterior : Se ha dejado una planta de la edificación derribada pero en un estado inadecuado. Los cables están mal sujetos y en las paredes se observan piedras y revocos sueltos por lo que considera que ni esa pared ni el medianil con el nº 21 reúnen las adecuadas condiciones de ornato público, calidad ambiental , cultural y turística y por tanto se incumple lo dispuesto en el artículo 64 de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Uncastillo que exige que las paredes medianeras que hubieran de quedar, aunque sea de modo provisional al descubierto se les de un tratamiento similar al de fachada , debiendo ser revocadas o tratadas con materiales iguales a los de la fachada principal , por cuenta de quien los deje a la vista.

A la vista de lo expuesto y al amparo de lo dispuesto en el artículo 230 del Decreto Legislativo 1/2014 , de 8 de julio , del Gobierno de Aragón , por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón,

RESUELVO:

PRIMERO : Ordenar a D. F... M... P... completar las obras realizadas para el derribo del edificio situado en la calle Lechuguilla 21 (parte posterior del nº 4 de la calle Roncesvalles) en los aspectos que se señalan a continuación y que son necesarios para considerar que se ha dado cumplimiento por el titular de la licencia otorgada a las condiciones señaladas en el acuerdo de concesión.

Consolidación de medianiles:

- Se deberá arreglar la parte superior de la pared lateral de la galería del nº 19 donde hay un madero en mal estado que hay que retirar o proteger y revocar las adobas erosionadas.

- Se deben mejorar las zonas más deterioradas de mampostería rellenado juntas y huecos.

- Se debe de terminar la zona de los medianiles que es visible desde la calle con tratamiento de fachada: mampostería convenientemente rejuntada y revocos entonados con la piedra

Pared de cerramiento:

- Se debe recolocar el cableado que recorre la fachada de forma ordenada y segura siguiendo las indicaciones de las compañías suministradoras , picar los revocos sueltos, proteger la coronación y consolidar la fábrica de piedra.

Salida de pluviales:

- Deberá darse una solución adecuada para que no afecten a los edificios del entorno y eliminar las filtraciones del terreno.

SEGUNDO : El plazo para completar las obras se fija en UN MES desde la recepción por el titular de la licencia de la notificación de la presente resolución

TERCERO :Notificar la presente resolución a los vecinos de la calle Lechuguilla nº 19, 22, 26 y 28 firmantes de los escritos remitidos al Ayuntamiento de Uncastillo.

CUARTO Notificar la resolución al Justicia de Aragón en contestación a su petición de información sobre las actuaciones realizadas por el Ayuntamiento de Uncastillo en instrucción y resolución los mismos así como de la copia íntegra y compulsada del expediente de la licencia otorgada que solicita al Ayuntamiento.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Por lo que respecta a la tramitación seguida en su día para otorgamiento de la Licencia de derribo, más allá del tiempo transcurrido y de que la misma no aparece cuestionada en la exposición de queja, nada cabe decir, salvo que, estando advertida, en la notificación de la misma al promotor petionario de la misma, el plazo de caducidad, y la obligación de comunicación escrita al Ayuntamiento de su terminación, para comprobación de su finalización y el cumplimiento de las condiciones, no hay constancia alguna, en la documentación que nos ha sido remitida, de ninguna actuación administrativa municipal al respecto, hasta que la queja de vecinos se presentó al Ayuntamiento, pasados nueve años.

SEGUNDA.- Presentada dicha queja vecinal, inicialmente en fecha 3-02-2014 (según se dice por Resolución de Alcaldía, de 16-09-2014, que arriba reproducimos), y seis meses más tarde, en fecha 13-08-2014, sólo ésta da lugar a solicitud de informe a la Arquitecta de la Mancomunidad de las Altas Cinco Villas, que se limita a recordar, precisamente la falta de acreditación del fin de obras, la paralización de las mismas durante años, y la petición de acceso al interior del solar, y a edificio vecino colindante.

Formulado requerimiento al promotor solicitante de la Licencia, con fecha 16-09-2014, y presentado por éste escrito de alegaciones que arriba se reproducen, en fecha 3-10-2014 (ver apartado 4.11), no constan nuevas actuaciones municipales, hasta que, nuevamente se presenta escrito de reclamación vecinal, en fecha 26-12-2014.

Y emitido Informe técnico, fechado en 7-01-2015, (tras visita efectuada en fecha 15-10-2014), constatamos inactividad municipal hasta la reciente adopción de la resolución última, de la que se nos ha remitido notificación, de fecha 23-02-2016, pasado, pues, más de un año desde la emisión del informe técnico, y, según todo parece indicar, para dar respuesta a nuestra petición de información, a raíz de la queja que nos ocupa.

Todo ello nos lleva a considerar que dicha inactividad municipal ha infringido, por una parte, la obligación legal de impulso de oficio del procedimiento (conforme a lo establecido en art. 74 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero), y también la obligatoriedad legal de adopción de resolución expresa en relación con las solicitudes presentadas a las Administraciones Públicas, conforme a lo establecido en art. 42 de la misma Ley 30/1992, y esto, tanto en relación con la denuncia que dio origen al expediente, como en cuanto a las alegaciones presentadas, en su día por el promotor titular de la licencia.

TERCERA.- Por lo que respecta al Informe técnico emitido en su día, en fecha 7-01-2015, que viene a fundamentar el requerimiento de subsanación de obras, en definitiva una Orden de ejecución, y puesto que el mismo hace alusión al cumplimiento del art. 254.1 del vigente Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, consideramos procedente recordar, como hemos venido haciendo en varias resoluciones anteriores adoptadas por esta Institución, algunas de las determinaciones normativas y de las consideraciones jurídicas consolidadas en la Jurisprudencia relativa a las órdenes de ejecución :

“La autoridad municipal sólo puede ordenar las obras estrictamente necesarias para el fin perseguido. Se ha de requerir formalmente al interesado su realización, detallando y concretando las obras que ha de realizar para mantener su edificio en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, siendo este requisito un presupuesto necesario e ineludible para la validez y eficacia de una orden de ejecución” (TS 9-2-98, 23-6-98).

“Las órdenes de ejecución no pueden ser genéricas, sino que requieren como presupuesto para su validez y eficacia la concreción de las obras a realizar por el propietario; de tal forma que la ausencia de la concreción determina que el requerimiento de la Administración sea disconforme a derecho” (TS 12-9-97, RJ 6791).

“Los límites legales impuestos a las órdenes de ejecución están en la declaración de ruina, ya que ésta es incompatible con la imposición de obras que no sean las estrictamente necesarias para evitar la caída de la construcción” (TS 18-4-97, RJ 2783; 25-11-97, RJ 8176).

“Con carácter previo a la adopción de la orden de ejecución se han de concretar y pormenorizar cada una de las obras a realizar, de modo que el obligado a hacerlas tenga tiempo y oportunidad para efectuarlas” (TS 3-3-98, RJ 1883)

Recogiendo esa línea jurisprudencial, el art. 164 del Decreto 347/2002, de 19 de Noviembre, por el que se aprobó el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, dispone, en su párrafo 3 : *“La orden habrá de ser clara, formalizada por escrito y motivada”*.

“Las órdenes de ejecución que afecten a edificios catalogados han de precisar el informe favorable de las autoridades u organismos competentes en la materia histórico-artística, además de reunir la autorización precisa para cualquier actuación y obra exterior o interior en el edificio. Esta autorización es requisito a la ordenación de cualquier obra” (TS 11-3-97, RJ 1670).

En los expedientes es esencial el trámite de audiencia bajo sanción de nulidad de las resoluciones si su ausencia acarrea la indefensión del interesado.

En el art. 252. 2 de la Ley 3/2009, de Urbanismo aragonesa se explicita que *“salvo en lo supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa”*.

“La orden de ejecución se ha de notificar al propietario y debe contener preceptivamente una relación detallada de las obras, ya que en caso contrario, se estaría ante una imposibilidad de ejecución que determinaría la nulidad de pleno derecho de la resolución” (TS 3-3-89, RJ 1718)

“Son los propietarios de las edificaciones, y no los administradores de las mismas, los obligados a realizar las obras” (TS 18-7-94, RJ 5544). El art. 252.1 de nuestra vigente Ley de Urbanismo aragonesa impone la obligación de conservación a los propietarios.

Además, la orden municipal ha de contener la concesión de un plazo para su realización de forma voluntaria, transcurrido el cual, la Administración puede proceder a la utilización de los medios de ejecución forzosa, concretamente a la ejecución subsidiaria, sin perjuicio de la imposición de la correspondiente sanción administrativa.

“El coste de las obras realizadas por la Administración cuando las ejecutase por sustitución, está vinculado al presupuestado inicialmente, debiendo, en su caso, poner en conocimiento del interesado requerido las variaciones que estime que vayan a producirse en la ejecución de las obras” (TS 27-12-94, RJ 10396)

Ante el incumplimiento de la orden de ejecución, el art. 258.2 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (antes art. 255.2 de Ley 3/2009, tras su modificación por Ley 4/2013, de 23 de mayo), abre al Ayuntamiento la posibilidad de *“decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 217 a 224, la imposición de multas coercitivas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación básica estatal”*. Y en cuanto a las multas coercitivas, el art. 259.1 establece una periodicidad mínima de un mes entre multa y multa, y vincula su importe máximo al 10 % del coste estimado de las obras ordenadas (de ahí la importancia de su concreción

técnica detallada y valoración inicial), y hasta el máximo total del coste estimado de las obras ordenadas, todo ello sin perjuicio de la posibilidad que se otorga al Municipio de optar en cualquier momento por la ejecución subsidiaria. (art. 259.5).

Consideramos, en consecuencia, que el Informe técnico que da soporte al requerimiento que se ha dirigido al titular de la Licencia, adolece de una valoración económica de las obras que deben realizarse por el requerido, y ello es esencial, a los efectos, en su caso, de imposición de multas coercitivas, o de su ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, a costa del promotor incumplidor, si éste no las realizara en el plazo dado al efecto.

CUARTA.- Y ello nos lleva, por último, a considerar que la resolución última, de fecha 23-02-2016, que nos ha sido notificada, debiera completarse, previo informe técnico de valoración de las obras ordenadas, con dicha valoración, y con la advertencia al requerido, de las medidas que por el Ayuntamiento podrían adoptarse en caso de incumplimiento del requerimiento en el plazo dado al efecto, esto es, la posible aplicación de multas coercitivas, y, en su caso, la ejecución subsidiaria de las obras ordenadas.

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

RECOMENDACIÓN FORMAL al AYUNTAMIENTO de UNCASTILLO,
para que :

1.- Rectificando la inactividad prolongada en el tiempo, que se ha podido constatar en el concreto procedimiento administrativo examinado, y atendiendo a las consideraciones precedentes, en todos los procedimientos incoados a instancia de parte, se impulse de oficio del procedimiento (conforme a lo establecido en art. 74 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero), y se dé cumplimiento, en todo caso, a la obligatoriedad legal de adopción de resolución expresa en relación con las solicitudes presentadas a las Administraciones Públicas, conforme a lo establecido en art. 42 de la misma Ley 30/1992, y esto, tanto en relación con denuncias que den origen al expediente, como en cuanto a las alegaciones presentadas durante su instrucción y tramitación.

2.- Por esa Alcaldía, se recabe de sus Servicios Técnicos, Informe adicional complementario del emitido en fecha 7-01-2015, en el que se

contenga valoración económica de las obras ordenadas, en subsanación del debido cumplimiento del condicionado de la Licencia otorgada por Decreto 40/2005, y a la vista de dicha valoración, se haga requerimiento complementario de la resolución adoptada en fecha 23-02-106, dando cuenta de dicha valoración, y advirtiendo al requerido, de las medidas que por el Ayuntamiento podrían adoptarse en caso de incumplimiento del requerimiento en el plazo dado al efecto, esto es, la posible aplicación de multas coercitivas, y, en su caso, la ejecución subsidiaria de las obras ordenadas.

3.- Y tan pronto como se acuse recibo de las notificaciones efectuadas al requerido promotor titular de la licencia otorgada por Decreto 40/2005, de la resolución adoptada en fecha 23-02-2016, y de la complementaria que por esta Institución se recomienda, se informe del vencimiento del plazo otorgado a los vecinos colindantes y reclamantes, así como de las medidas municipales acordadas, en caso de incumplirse el requerimiento, en el plazo dado al efecto.

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.

EL JUSTICIA DE ARAGON E.F.

FERNANDO GARCÍA VICENTE