

Expte.

DI-1244/2016-10

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE LA
SELVA
44432 ALCALÁ DE LA SELVA
TERUEL**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 5-04-2016 se recibió queja individual.

SEGUNDO.- En la misma se nos exponía :

“Que por medio del presente y de conformidad con lo dispuesto en Ley 4/1985, de 27 de junio, de regulación del Justicia de Aragón formulo QUEJA con base en los siguientes

HECHOS:

PRIMERO.- Que el pasado 3-12-15 y ante el Ayuntamiento de Alcalá de la Selva y con base en el Informe Técnico emitido por el Arquitecto D. A... P..., se interpuso DENUNCIA por la presunta comisión de varias INFRACCIONES URBANISTICAS respecto del conjunto inmobiliario sito en Carretera de Mora de Rubielos-Alcalá de la Selva, nº 92 correspondiente a la obra "Modificado de Proyecto Básico de Ampliación y Reforma de Vivienda unifamiliar en Virgen de la Vega Alcalá de la Selva" (ejecución 2 viviendas) en el Barrio Virgen de la Vega, interesando el restablecimiento de la legalidad urbanística.

Se acompaña como DOC. nº 1 copia de la referida denuncia interpuesta, a la cual se adjuntaba el anteriormente reseñado Informe Técnico.

SEGUNDO.- Que la promotora de tal obra fue la mercantil "COPIMACE, S.L.", con CIF: B-44206647, de la cual D. J... E... G... fue al tiempo de su ejecución socio y Administrador Solidario y también Alcalde de Alcalá de la Selva.

A tal efecto acompaño como DOCS. nºs 2 y 3, respectivamente, copia del contrato de compraventa suscrito en su día respecto de uno de los inmueble de la referida obra y de la Ordenanza Fiscal nº 29 del referido Ayuntamiento suscrita por el que fue Alcalde D. J... E... G....

TERCERO.- Que respecto de las deficiencias apreciadas en la obra "Modificado de Proyecto Básico de Ampliación y Reforma de Vivienda unifamiliar en Virgen de la Vega Alcalá de la Selva" (ejecución 2 viviendas) en el Barrio Virgen de la Vega, existen varias constitutivas, presuntamente, de INFRACCIONES URBANÍSTICAS GRAVES, tales como las descritas en por el

Citado Informe Técnico en su:

Apartado 6.1.1 DEFICIENCIA PRIMERA: SEPARACIÓN ENTRE VIVIENDAS.

Apartado 6.1.3 DEFICIENCIA TERCERA: EXCESO DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA POR EL PLAN.

Apartado 6.2.1 DEFICIENCIA PRIMERA: ALTURA DEL FORJADO DE PLANTA BAJA.

Apartado 6.2.2. DEFICIENCIA SEGUNDA: ALTURA DE LA PLANTA BAJA.

Apartado 6.2.3 DEFICIENCIA TERCERA: CONSTRUCCIONES ADOSADAS A LOS CERRAMIENTOS.

Apartado 6.3.1 DEFICIENCIA PRIMERA: CONSTRUCCIONES ADOSADAS A LOS CERRAMIENTOS.

CUARTO.- Que igualmente existe, respecto de la citada obra, el Informe Técnico del Arquitecto del Ayuntamiento de Alcalá de la Selva -con fecha de salida 10-12-12- en el cual se destacaba el incumplimiento de la altura libre en planta baja (véase anexo 6 del referido Informe Técnico), incumplimiento/deficiencia que no consta subsanada a fecha actual como es de ver en los Apartados 6.2.1 y 6.2.2. del citado Informe Técnico.

La preexistencia y subsistencia de tal incumplimiento ACREDITA LA "PASIVIDAD" DEL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE LA SELVA EN LA RESOLUCIÓN DE LOS INCUMPLIMIENTOS HABIDOS EN TAL OBRA.

QUINTO.- Con fecha 7-1-16 fue incoado por citado el Ayuntamiento de Alcalá de la Selva del Expediente de Protección de Legalidad Urbanística con el número 253.15.01. A tal efecto se acompaña como DOC. Nº 4 copia de la notificación de la incoación del citado expediente.

SEXTO.- Que habida cuenta del tiempo transcurrido -superior a más de dos meses- sin tener noticia de actuación alguna posterior a la incoación del Expediente Administrativo nº 253.15.01 y al entender pues que el mismo se encuentra paralizado, es por lo que acudo a esa Institución en petición de su intervención a fin de que inste al Ayuntamiento de Alcalá de la Selva a:

- El cumplimiento de la legalidad en la resolución del citado expediente, impidiendo así la concurrencia de caducidad en el mismo.

- A la adopción de medidas que procedan ante la citada obra

ejecutada.

- Al restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.

Todo ello, sin perjuicio de efectuar aquellas otras actuaciones que considere necesarias.

Por todo ello,

SOLICITO que por presentado este escrito y documentos que se acompañan lo admita, tenga por formulada QUEJA y acuerde de conformidad con lo interesado.”

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

1.- Con fecha 7-04-2016 (R.S. nº 4426, de 8-04-2016) se solicitó información al Ayuntamiento de Alcalá de la Selva, y en particular :

1.- Informe de las actuaciones realizadas por esa Administración municipal, en el ejercicio de las competencias que le están atribuidas en materia de protección de la legalidad urbanística, en relación con denuncia de varias infracciones urbanísticas en Virgen de la Vega, Ctra. de Mora de Rubielos-Alcalá de la Selva nº 92, presentada a ese Ayuntamiento por correo certificado en fecha 3-12-2015, y en Expediente de protección de la legalidad urbanística nº 253.15.01, incoado en fecha 14-12-2015, con remisión a esta Institución de copia íntegra compulsada del Expediente.

2.- En fecha 5-05-2016 recibimos respuesta del Ayuntamiento, informando :

“El Sr. D. Fernando García Vicente, El Justicia de Aragón, solicita informe sobre las actuaciones realizadas por este Ayuntamiento del expediente relativo a la Restauración de la Legalidad de Obras Terminadas expediente nº 253.15.01, por la posibilidad de que se hayan realizado actuaciones en contra de las condiciones señaladas en la licencia de obras otorgada en fecha 16 de enero de 2013 en el inmueble con referencia catastral 5401802XK9750S0001BY e inscrito en la finca 436, folio 12, libro 40, tomo 376 del Registro de la propiedad de Mora de Rubielos, sito en la Ctra. Mora de Rubielos-Alcalá de la Selva nº 92, de este Municipio, consistentes en "Modificado del proyecto básico de ampliación y reforma de vivienda unifamiliar existente y de nueva vivienda unifamiliar en Virgen de la Vega", y remisión a esa Institución de copia íntegra compulsada del Expediente.

PRIMERO. Con fecha por la Alcaldía mediante Providencia de fecha 14 de diciembre de 2015, y vista la denuncia presentada con fecha 3 de diciembre de 2015 por la Sra. D^a [X], solicitando la apertura de expediente/s sancionador/es y el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida de la Vivienda Unifamiliar en Barrio Virgen de la Vega, Ctra. Mora de Rubielos-Alcalá n° 92, con referencia catastral 5401 802XK9750S0001BY e inscrita en la finca 436, folio 12, libro 40, tomo 376 del Registro de la propiedad de Mora de Rubielos, este Ayuntamiento tuvo constancia de la terminación de las obras consistentes en consistentes en "Modificado del proyecto básico de ampliación y reforma de vivienda unifamiliar existente y de nueva vivienda unifamiliar en Virgen de la Vega", por la posibilidad de que se hayan realizado actuaciones en contra de las condiciones señaladas en la licencia de obras otorgada en fecha 16 de enero de 2013, realizados por la promotora COPIMACE S.L. y siendo el Director de la Obra el Arquitecto D. J... A... R..., en el inmueble sito en Barrio Virgen de la Vega, Ctra. Mora de Rubielos-Alcalá n° 92, con referencia catastral 5401802XK9750S0001BY, de este Municipio.

SEGUNDO. Con fecha 15 de diciembre de 2015, se emitió informe de Secretaría sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir. Asimismo, con fecha 15 de diciembre de 2015, el Arquitecto municipal D. C... E... L... emitió informe al respecto sobre el estado de las obras y de compatibilidad con el planeamiento urbanístico, con las siguientes conclusiones:

- Inicialmente, y revisado el expediente señalado, se debe señalar que se ha solicitado información técnica relevante, según informe de 10 de septiembre de 2015, con la finalidad de aclarar la distancia libre entre la cara superior del forjado de techo, de la denominada como planta semisótano, y la cota de la rasante del vial a que da frente. Dicha documentación es fundamental para determinar los posibles incumplimientos de la obra ejecutada.

- Por otro lado, la altura libre de la denominada como planta baja de la vivienda 1 es inferior a 2,70 m. (altura mínima marcada por las ordenanzas de aplicación) en casi la totalidad de la planta, por lo que se incumple el artículo 3.1.2.4, apartado 4, del vigente Plan General de Ordenación Urbana. El señalado incumplimiento implica una infracción leve, siempre y cuando exista altura suficiente entre la cara superior de/forjado interior y la cara inferior del forjado superior que permita sustituir la actual pavimentación por una nueva, se cambie de sistema de calefacción y se reduzca el espesor utilizado actualmente para el sistema de calefacción y pavimentación; no obstante, a criterio de quien informa, incluso si aun así no se pudiese cumplir con la altura libre de planta de 2,70 m. el defecto de la altura es inferior al 10 por ciento, por lo que debería ser considerada como

una infracción leve (ver art. 278 letra c) 1ª del TRLUA).

- También se ha solicitado aclaración sobre discrepancias entre la documentación final de obra presentada y la obra ejecutada, con la finalidad de aclarar la edificabilidad del conjunto, pues la dimensión del garaje exterior no se corresponde con la realmente ejecutada, así como tampoco se corresponde con la altura de la cubierta con respecto al forjado en la vivienda 2, la cual es mayor que la reflejada en el plano AS.2 (M).

- Faltan por colocar las medidas de protección contra incendios indicadas en el documento que obtuvo licencia de obras. Además, debido a la reducción de la separación de las edificaciones, se incumpliría con la distancia señalada en la sección SI2 del Documento Básico de Seguridad en caso de incendio, pues al ser dos fachadas enfrentadas entre dos sectores de incendio hay puntos de fachadas que no son EI60 y se encuentran a menos de 3,00 m. Debe considerarse una infracción leve pues la solución pasa por cegar la ventana del vestidor 1 de la vivienda 2 y la ventana del estar de la vivienda 1.

TERCERO. Con fecha 21 de diciembre de 2015 y por medio de Resolución de Alcaldía 143/2015, se dio audiencia a D. R... G... R..., Administrador Concursal de la promotora COPIMACE S.L., por un plazo de quince días, y se dio audiencia al Arquitecto Director de las obras D. J... A... R..., por un plazo de quince días, iniciándose el expediente de restauración de la legalidad, todo ello sin perjuicio de la incoación posterior del expediente sancionador correspondiente.

CUARTO. Con fecha 21 de diciembre de 2015 se presenta por parte de D. J... A... R... anexo a la documentación final de obra (vivienda 1), con número de registro de entrada 1.454 de este Ayuntamiento.

QUINTO. Con fecha 28 de diciembre de 2015, se comunicó al Registro de la Propiedad de Mora de Rubielos el inicio de los procedimientos de restauración de la legalidad y de infracción urbanística, para su publicidad y la práctica de los asientos que procedan, conforme a la Legislación Hipotecaria.

SEXTO. Con fecha 7 de enero de 2016, se comunicó nuevamente al Registro de la Propiedad de Mora de Rubielos el inicio de los procedimientos de restauración de la legalidad y de infracción urbanística, para su publicidad y la práctica de los asientos que procedan, conforme a la Legislación

hipotecaria.

SÉPTIMO. Con fecha 11 de enero de 2016 y por medio de Resolución de Alcaldía 003/2016, visto que el expediente n° 272.15.01 tiene conexión directa con el expediente n° 253.15.01 (de Restauración de la Legalidad de Obras Terminadas en contra de las condiciones señaladas en la licencia de obras de fecha 16 de enero de 2013, decreto 009/2013), se da traslado de la denuncia presentada por D^a [X], y se dio nuevamente audiencia a D. R... G... R..., Administrador Concursal de la promotora COPIMACE S.L. y al Arquitecto Director de las obras D. J... A... R..., por un plazo de quince días, iniciándose el expediente de restauración de la legalidad, todo ello sin perjuicio de la incoación posterior del expediente sancionador correspondiente.

OCTAVO. Durante esos plazos de audiencia se han presentado en tiempo y forma las siguientes observaciones:

1) N.º de registro de entrada: 131 de fecha 04/02/2016. Nombre y apellidos: D. J... A... R... (Anexo II a la documentación final de obra (vivienda 1) presentado el 4 de Febrero del año 2016, en relación al Decreto de Alcaldía 143/2015).

2) N.º de registro de entrada: 134 de fecha 04/02/2016. Nombre y apellidos: D. J... A... R... (Documentación anexa al informe sobre ejecución de obras presentada el 4 de Febrero de 2016, en relación al Decreto de Alcaldía 003/20 16).

3) N.º de registro de entrada: 137 de fecha 05/02/2016. Nombre y apellidos: D. J... A... R... (Documentación anexa al informe sobre ejecución de obras presentada el 5 de Febrero de 2016, en relación al Decreto de Alcaldía 003/2016).

NOVENO. Por la Alcaldía mediante Providencia de fecha 7 de marzo de 2016, que recibidas las alegaciones presentadas, se realice informe por los Servicios Técnicos Municipales.

DÉCIMO. Con fecha 14 marzo de 2016, y una vez concluido el plazo de audiencia al interesado, el Arquitecto municipal D. C... E... L..., emitió informe sobre las alegaciones con las siguientes conclusiones:

"Con respecto al documento presentado por D. J... A... R... el 4 de Febrero 2016, con registro de entrada número 131, se debe señalar que:

1.- Tal y como ya se ha señalado en numerosas ocasiones previa y posteriormente a la concesión de la licencia de obras, el proyecto que obtuvo

licencias debía y debe cumplir con el vigente Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 20 de Octubre de 2012, tal como puede comprobarse en el informe redactado el 10 de Diciembre de 2012.

2.- La ejecución del semisótano se plantea por primera vez en el "Modificado del proyecto básico de ampliación y reforma de vivienda unifamiliar existente y de nueva vivienda unifamiliar en Virgen de la Vega ", el cual obtiene licencia de obras el 16 de enero de 2013, mediante Decreto nº 009/2013.

3.- Según el "Modificado del proyecto básico de ampliación y reforma de vivienda unifamiliar existente y de nueva vivienda unifamiliar en Virgen de la Vega" la vivienda 1 se proyecta con una planta baja a 1 m. sobre la rasante y con una planta semisótano que tiene la cara inferior de su forjado de techo a 70 cm. sobre la rasante; ambas medidas cumplían con el vigente PGOU

4.- Según el vigente Plan General de Ordenación Urbana: la planta semisótano es aquella en la cual la distancia libre medida entre la cara superior de su forjado de techo y la cota de la rasante del vial a que de frente es igual o inferior a 1,00 m.

5.- Según la documentación presentada el 4 de Febrero del año 2016, con registro de entrada número 131, (anexo II a la documentación final de obra (vivienda 1) en relación al Decreto 143/2015), la cara superior del forjado de techo ejecutado, de la denominada como planta semisótano en proyecto, se encuentra a más de 1,00 metro sobre la rasante del vial, ejecutándose dicho forjado a una cota superior a la indicada en proyecto y, por tanto, incumpliendo el planeamiento.

A criterio de quien informa debe ser considerada como una infracción grave (ver art.- 278 del TRL UA). Las implicaciones son lo suficientemente importantes como para solicitar un informe jurídico.

6.- Siempre y cuando no se tengan en cuenta las implicaciones que conlleva lo señalado en el punto cinco anterior, la altura libre de la denominada como planta baja de la vivienda 1 es inferior a 2,70 m. (altura mínima marcada por las ordenanzas de aplicación) en casi la totalidad de la planta, por lo que se incumple el artículo 3.1.2.4, apartado 4, del vigente Plan General de Ordenación Urbana, tal y como ya se señaló en el informe que precede al presente, con registro de entrada número 1.429 y de fecha 15 de Diciembre de 2015.

El señalado incumplimiento conllevaría una infracción leve, siempre y cuando exista altura suficiente entre la cara superior del forjado inferior y la cara inferior del forjado superior que permita sustituir la actual pavimentación por una nueva, se cambie de sistema de calefacción y se reduzca el espesor utilizado actualmente para el sistema calefacción y pavimentación; no

obstante, a criterio de quien informa, incluso si aun así no se pudiese cumplir con la altura libre de planta de 2,70 m. el defecto de altura es inferior al 10 por ciento por lo que debería ser considerada como una infracción leve (ver art.- 278 c) 1ª TRLUA).

7.- El anexo II a la documentación final de obra, presentado el 4 de Febrero del año 2016, con registro de entrada número 131, aclara que la edificabilidad finalmente ejecutada es de 363,62 m2. inferior a los 379,20 m2 permitidos; esto siempre y cuando no se tengan en cuenta las implicaciones que conlleva lo señalado en el punto cinco anterior.

8.- Según el Anexo II presentado el 4 de Febrero del año 2016, con registro de entrada número 131, las medidas de protección contra incendio se colocarán antes de la utilización de la vivienda, se debe señalar que dichas medidas deberían estar colocadas previamente a la obtención de la licencia de primera ocupación.

Por otro lado, el proyecto que obtuvo licencia de obras consideraba cada vivienda un sector de incendio diferenciado por lo que, tal y como se señalaba en el informe anterior, al ser dos fachadas enfrentadas entre dos sectores de incendio hay puntos de fachadas que no son E160 y se encuentran a menos de 3,00 m., lo que debe considerarse una infracción leve, pues la solución pasa por cegar la ventana del vestidor 1 de la vivienda 2 y la ventana del estar de la vivienda 1, u otras soluciones como la aportada en el Anexo II."

UNDÉCIMO. Con fecha por la Alcaldía mediante Providencia de fecha 18 de abril de 2016, solicito a los Servicios Técnicos Municipales se emita ampliación del informe de fecha 14 de marzo de 2016, sobre los actos que se hayan ejecutado en contra de las condiciones señaladas en la licencia de obras otorgada en fecha 16 de enero de 2013, y sobre la compatibilidad de las obras y usos con el planeamiento urbanístico.

DUODÉCIMO. Con fecha 19 abril de 2016, el Arquitecto municipal D. C... E... L..., emitió informe con las siguientes conclusiones:

"1. 1.- Deficiencia primera: separación entre las viviendas

1. 1. 1. -. Incumplimiento. Revisión del Plan General Alcalá de la Selva – Normas Urbanísticas (aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 30 de octubre de 2012).

Se señala el incumplimiento de la dimensión mínima que debe cumplir el patio conforme la tabla 3.2.2.D. del artículo 3.2.2.3. - patios del edificio del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Inicialmente, se debe tener en cuenta que el señalado artículo se

encuentra incluido en la sección 2 "Diseño del Edificio de viviendas " del Capítulo 2. - Higiene y calidad, es decir, se trata de un articulado destinado a exigir unas garantías mínimas de habitabilidad a las distintas edificaciones.

Concretamente, para determinar la categoría/clase de patio, según apartado 1 del artículo 3.2.2.3., se debe atender a la clase del espacio básico o del recinto servido por el patio, por lo que es importante determinar en que grado una estancia o recinto necesita del patio para ser habitable, es decir, si una estancia se ilumina y ventila suficientemente por una fachada no puede ser considerada para el dimensionado mínimo del patio, independientemente de que abra huecos o no al patio, pues dichos huecos podrían ser cerrados y la estancia seguiría teniendo un grado de calidad suficiente para su uso; es por ello que en el apartado 1 se indica "(...) atendiendo a la clase del espacio básico, o del recinto al que sirven, se califican según las siguientes categorías:" debiendo subrayar al que sirven, es decir, al que dan servicio; si la estancia recibe servicio suficiente desde otra fachada no puede ser considerada para determinar el tipo de patio.

Considerando lo señalado en el párrafo anterior debemos tener en cuenta que el patio que nos ocupa solo da servicio efectivo a tres baños, un aseo y a un espacio de distribución, entrada, por lo que se trataría de un patio tipo 4, donde para un edificio de viviendas el diámetro mínimo de la circunferencia inscribible sería 2 m. y para una vivienda unifamiliar sería 1,50 m. según Tabla 3.2.2.D., por lo que no se incumple el artículo 3.2.2.3.- patios del edificio.

1.1.2. - Incumplimiento: Código Técnico de la Edificación. Documento Básico SI, Seguridad en caso de incendio (fecha redacción junio 2012) y de la Revisión del Plan General Alcalá de la Selva - Normas Urbanísticas (aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 30 de octubre de 2012).

Tal y como se señaló en el informe que precede al presente el proyecto que obtuvo licencia de obras consideraba cada vivienda un sector de incendio diferenciado por lo que al ser dos fachadas enfrentadas entre dos sectores de incendio hay puntos de fachadas que no son E160 y se encuentran a menos de 3,00 m., lo que debe considerarse, a criterio de quien informa, una infracción leve, pues la solución pasa por cegar la ventana del vestidor 1 de la vivienda 2 y la ventana del estar de la vivienda 1, u otras soluciones como la aportada en el Anexo II presentado.

1.2.- Deficiencia segunda: no presentación de proyecto de ejecución

La deficiencia argumentada y señalada como segunda es de ámbito jurídico por lo que se estima conveniente solicitar informe jurídico al respecto.

1.3.- Deficiencia tercera: exceso de edificabilidad permitida por el plan

1.3. 1.- Incumplimiento. Revisión del Plan General Alcalá de la Selva – Normas Urbanísticas (aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 30 de octubre de 2012).

En efecto, el índice de edificabilidad para uso residencial, según el art.- 5.2.2.4. del vigente Plan General de Ordenación Urbana, es 0,60 m²/m², por lo que la edificabilidad de una parcela es el resultado de multiplicar dicho índice por la superficie de la misma, pero no debe confundirse la superficie edificable de una parcela con la superficie construida, pues en aplicación del planeamiento existen superficies construidas que no computan a efectos de edificabilidad.

En el artículo 3.1.2.1.- intensidad de la edificación, concretamente en su apartado 1, se determina, entre otros, que los espacios computables bajo cubierta son aquellos con altura libre igual o superior a 2,20 m., por lo que todos aquellos que tengan una altura inferior no son computables, de ahí la diferencia que existe entre la superficie construida y la superficie computable a efectos de edificabilidad. Según los datos obrantes en este Ayuntamiento la superficie construida y computable a efectos de edificabilidad cumple con lo establecido en el planeamiento, es decir, es inferior a 0,60 m²/m².

1.4.- Observación primera: ausencia de control técnico externo y de seguro decenal

1.4. 1.- Incumplimiento: Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. La observación señalada como primera no entra dentro del ámbito de la competencia de quien informa. Se desconoce si el Ayuntamiento debe o no realizar informe jurídico al respecto.

2.1.- Deficiencia primera: altura del forjado de la planta baja

2.1.1.- Incumplimiento: Revisión del Plan General Alcalá de la Selva – Normas Urbanísticas (aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 30 de octubre de 2012).

Tal y como ya se señaló en el informe que precede al presente, el forjado inferior de la planta baja se encuentra a una cota superior con respecto a la rasante de la calle que la permita por el vigente Plan General. Se transcriben los argumentos ya esgrimidos en el citado informe:

2.1.1.1.- Previa y posteriormente a la concesión de la licencia de obras, el proyecto que obtuvo licencias debía y debe cumplir con el vigente Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 20 de Octubre de 2012, tal y como puede comprobarse en el informe redactado el 10 de Diciembre de 2012.

2.1.1.2. - La ejecución del semisótano se plantea por primera vez en el "Modificado del proyecto básico de ampliación y reforma de vivienda unifamiliar existente y de nueva vivienda unifamiliar en Virgen de la Vega ", el cual obtiene licencia de obras el 16 de enero de 2013, mediante Decreto nº 009/2013.

2.1.1.3.- Según el "Modificado del proyecto básico de ampliación y reforma de vivienda unifamiliar existente y de nueva vivienda unifamiliar en Virgen de la Vega" la vivienda 1 se proyecta con una planta baja a 1 m. sobre la rasante y con una planta semisótano que tiene la cara inferior de su forjado de techo a 70 cm. sobre la rasante; ambas medidas cumplían con el vigente PGOU

2.1.1.4.- Según el vigente Plan General de Ordenación Urbana: la planta semisótano es aquella en la cual la distancia libre medida entre la cara superior de su forjado de techo y la cota de la rasante del vial a que de frente es igual o inferior a 1,00 m.

2.1.1.5. - Según la documentación presentada el 4 de Febrero del año 2016, con registro de entrada número 131, (anexo II a la documentación final de obra (vivienda 1) en relación al Decreto 143/2015), la cara superior del forjado de techo ejecutado, de la denominada como planta semisótano en proyecto, se encuentra a más de 1,00 metro sobre la rasante del vial, ejecutándose dicho forjado a una cota superior a la indicada en proyecto y, por tanto, incumpliendo el planeamiento. A criterio de quien informa debe ser considerada como una infracción grave (ver art.- 278 del TRLUA). Las implicaciones son lo suficientemente importantes como para solicitar un informe jurídico.

2.2.- Deficiencia segunda: altura de la planta baja

2.2.1.- Incumplimiento: Revisión del Plan General Alcalá de la Selva – Normas Urbanísticas (aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 30 de octubre de 2012).

También se señaló en el informe que precede al presente el incumplimiento de la altura libre de la planta baja; por lo que se transcriben los argumentos ya esgrimidos en el citado informe:

2.2.1. 1.- Siempre y cuando no se tengan en cuenta las implicaciones que conlleva lo señalado en el apartado anterior, la altura libre de la denominada como planta baja de la vivienda 1 es inferior a 2,70 m. (altura mínima marcada por las ordenanzas de aplicación) en casi la totalidad de la planta, por lo que se incumple el artículo 3.1.2.4, apartado 4, del vigente Plan General de Ordenación Urbana. El señalado incumplimiento conllevaría una infracción leve, siempre y cuando exista altura suficiente entre la cara superior del forjado inferior y la cara inferior del forjado superior que permita

sustituir la actual pavimentación por una nueva, se cambie de sistema de calefacción y se reduzca el espesor utilizado actualmente para el sistema calefacción y pavimentación; no obstante, a criterio de quien informa, incluso si aun así no se pudiese cumplir con la altura libre de planta de 2,70 m. el defecto de altura es inferior al 10 por ciento por lo que debería ser considerada como una infracción leve (ver art. - 278 c) a TRLUA).

2.3.- Deficiencia tercera: construcciones adosadas a los cerramientos

2.3.1.- Incumplimiento: Revisión del Plan General Alcalá de la Selva – Normas Urbanísticas (aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 30 de octubre de 2012).

En la zona de ordenanza Virgen de la Vega, concretamente en el apartado 4 del art. - 5.2.2.4. parámetros, y modo de composición de la edificación, se determinan los retranqueos que se deben realizar en dicha zona. Al lindero frontal, o frente de parcela, se debe realizar un retranque de al menos 4 m. mientras que al resto de lindes no se establece obligación de retranqueo, aunque se determina que "(...) si se opta por disponer la edificación aislada, el retranqueo mínimo con respecto a cualquiera de estos es, 3,00 m., o bien, -previo acuerdo entre las partes inscrito en el Registro de la Propiedad, - 1,50 m.

El apartado 4 del artículo 3.1.2.2., al que se hace referencia en el informe, forma parte de las ordenanzas comunes de todo el suelo urbano del municipio y lo que viene a determinar no es una prohibición al adosamiento de edificaciones, sino que viene permitir el adosamiento de unas edificaciones concretas a no ser que exista una prohibición explícita en las ordenanzas de zona para el adosamiento de esas edificaciones.

En el caso que nos ocupa las ordenanzas de zona son aun más permisivas ya que no obligan al retranqueo de la edificación, es decir, la totalidad de la edificación puede encontrarse adosada al linde con el vecino, por lo que no existe ningún tipo de incumplimiento, a éste respecto, por la edificación que nos ocupa.

3.1.- Deficiencia primera: construcciones adosadas a los cerramientos

3.1.1.- Incumplimiento: Revisión del Plan General Alcalá de la Selva – Normas Urbanísticas (aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 30 de octubre de 2012).

En la zona de ordenanza Virgen de la Vega, concretamente en el apartado 4 del art. - 5.2.2.4. - parámetros, y modo de composición de la edificación, se determinan los retranqueos que se deben realizar en dicha zona. Al lindero frontal, o frente de parcela, se debe realizar un retranque de al menos 4 m. mientras que al resto de lindes no se establece obligación de

retranqueo, aunque se determina que "(...) si se opta por disponer la edificación aislada, el retranqueo mínimo con respecto a cualquiera de estos es, 3,00 m., o bien, - previo acuerdo entre las partes inscrito en el Registro de la Propiedad, - 1,50 m. "

El apartado 4 del artículo 3.1.2.2., al que se hace referencia en el informe, forma parte de las ordenanzas comunes de todo el suelo urbano del municipio y lo que viene a determinar no es una prohibición al adosamiento de edificaciones, sino que viene permitir el adosamiento de unas edificaciones concretas a no ser que exista una prohibición explícita en las ordenanzas de zona para el adosamiento de esas edificaciones.

En el caso que nos ocupa las ordenanzas de zona son aun más permisivas ya que no obligan al retranqueo de la edificación, es decir, la totalidad de la edificación puede encontrarse adosada al linde con el vecino, por lo que no existe ningún tipo de incumplimiento, a éste respecto, por la edificación que nos ocupa."

DÉCIMOTERCERO. Por la Alcaldía mediante Providencia de fecha 20 de abril de 2016, que se remita el expediente con los informes de los Servicios Técnicos Municipales a Secretaría para la emisión del informe-propuesta."

3.- De dicho informe se dio traslado a la persona presentadora de queja, mediante escrito de fecha 13-05-2016 (R.S. nº 6079, de 16-05-2016).

Y con misma fecha (R.S. nº 6078) se solicitó ampliación de información al Ayuntamiento, y en concreto :

1.- Informe-propuesta de Secretaría, y con la resolución adoptada por el órgano municipal competente, en el expediente al que se refiere la queja presentada.

4.- En fecha 23-05-2016 recibimos escrito del Ayuntamiento de Alcalá de la Selva, acompañando copia del Informe-Propuesta de Resolución, formulado por Secretaría, y de la Resolución de Alcaldía, Decreto nº 29/2016, de fecha 4 de mayo de 2016, que disponía :

"Visto el Informe del Servicio del Arquitecto Municipal, este Ayuntamiento ha tenido constancia de la posibilidad de que se hayan realizado actuaciones en contra de las condiciones señaladas en la licencia de obras otorgada en fecha 16 de enero de 2013 en el inmueble con referencia catastral 5401802XK9750S0001BY e inscrito en la finca 436, folio 12, libro 40, tomo 376 del Registro de la propiedad de Mora de Rubielos, sito en la Ctra. Mora de Rubielos-Alcalá de la Selva nº 92, de este Municipio,

consistentes en "Modificado del proyecto básico de ampliación y reforma de vivienda unifamiliar existente y de nueva vivienda unifamiliar en Virgen de la Vega".

Vista la denuncia presentada por la Sra. D^a [X], solicitando la apertura de expediente/s sancionador/es y el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida de la Vivienda Unifamiliar en Barrio Virgen de la Vega, Ctra. Mora de Rubielos-Alcalá n° 92 5 con referencia catastral 5401802XK9750S0001BY e inscrita en la finca 436, folio 12, libro 40, tomo 376 del Registro de la propiedad de Mora de Rubielos, por la cual se inició el expediente n° 272.15.01.

Antecedentes de Hecho

PRIMERO. Con fecha por la Alcaldía mediante Providencia de fecha 14 de diciembre de 2015, y vista la denuncia presentada con fecha 3 de diciembre de 2015 por la Sra. D^a [X], solicitando la apertura de expediente/s sancionador/es y el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida de la Vivienda Unifamiliar en Barrio Virgen de la Vega, Ctra. Mora de Rubielos-Alcalá n° 92, con referencia catastral 5401802XK9750S0001BY e inscrita en la finca 436, folio 12, libro 40, tomo 376 del Registro de la propiedad de Mora de Rubielos, este Ayuntamiento tuvo constancia de la terminación de las obras consistentes en "Modificado del proyecto básico de ampliación y reforma de vivienda unifamiliar existente y de nueva vivienda unifamiliar en Virgen de la Vega", por la posibilidad de que se hayan realizado actuaciones en contra de las condiciones señaladas en la licencia de obras otorgada en fecha 16 de enero de 2013, realizados por la promotora COPIMACE S.L. y siendo el Director de la Obra el Arquitecto D. J... A... R..., en el inmueble sito en Barrio Virgen de la Vega, Ctra. Mora de Rubielos-Alcalá n° 92, con referencia catastral 5401802XK9750S0001BY, de este Municipio.

SEGUNDO. Con fecha 15 de diciembre de 2015, se emitió informe de Secretaría sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir. Asimismo, con fecha 15 de diciembre de 2015, los Servicios Técnicos Municipales emitieron informe al respecto sobre el estado de las obras y de compatibilidad con el planeamiento urbanístico, con las siguientes conclusiones:

"- Inicialmente, y revisado el expediente señalado, se debe señalar que se ha solicitado información técnica relevante, según informe de 10 de septiembre de 2015, con la finalidad de aclarar la distancia libre entre la cara superior del forjado de techo, de la denominada como planta semisótano, y la cota de la rasante del vial a que da frente. Dicha documentación es fundamental para determinar los posibles incumplimientos de la obra ejecutada.

- Por otro lado, la altura libre de la denominada como planta baja de la vivienda 1 es inferior a 2,70 m. (altura mínima marcada por las ordenanzas de aplicación) en casi la totalidad de la planta, por lo que se incumple el artículo 3.1.2.4, apartado 4, del vigente Plan General de Ordenación Urbana. El señalado incumplimiento implica una infracción leve, siempre y cuando exista altura suficiente entre la cara superior del forjado interior y la cara inferior del forjado superior que permita sustituir la actual pavimentación por una nueva, se cambie de sistema de calefacción y se reduzca el espesor utilizado actualmente para el sistema de calefacción y pavimentación; no obstante, a criterio de quien informa, incluso si aun así no se pudiese cumplir con la altura libre de planta de 2,70 m. el defecto de la altura es inferior al 10 por ciento, por lo que debería ser considerada como una infracción leve (ver art. 278 letra c)]'del TRLUA).
- También se ha solicitado aclaración sobre discrepancias entre la documentación final de obra presentada y la obra ejecutada, con la finalidad de aclarar la edificabilidad del conjunto, pues la dimensión del garaje exterior no se corresponde con la realmente ejecutada, así como tampoco se corresponde con la altura de la cubierta con respecto al forjado en la vivienda 2, la cual es mayor que la reflejada en el plano AS.2 (M).
- Faltan por colocar las medidas de protección contra incendios indicadas en el documento que obtuvo licencia de obras. Además, debido a la reducción de la separación de las edificaciones, se incumpliría con la distancia señalada en la sección S12 del Documento Básico de Seguridad en caso de incendio, pues al ser dos fachadas enfrentadas entre dos sectores de incendio hay puntos de fachadas que no son EI60 y se encuentran a menos de 3,00 m. Debe considerarse una infracción leve pues la solución pasa por cegar la ventana del vestidor 1 de la vivienda 2 y la ventana del estar de la vivienda 1."

TERCERO. Con fecha 21 de diciembre de 2015 y por medio de Resolución de Alcaldía 143/20 15. se dio audiencia a D. Roque Gambaro Royo, Administrador Concursal de la promotora COPIMACE S.L., por un plazo de quince días, y se dio audiencia al Arquitecto Director de las obras D. J... A... R..., por un plazo de quince días, iniciándose el expediente de restauración de la legalidad, todo ello sin perjuicio de la incoación posterior del expediente sancionador correspondiente.

CUARTO. Con fecha 21 de diciembre de 2015 se presenta por parte de D. J... A... R... anexo a la documentación final de obra (vivienda 1), con número de registro de entrada 1.454 de este Ayuntamiento.

QUINTO. Con fecha 28 de diciembre de 2015, se comunicó al Registro de la Propiedad de Mora de Rubielos el inicio de los procedimientos

de restauración de la legalidad y de infracción urbanística, para su publicidad y la práctica de los asientos que procedan, conforme a la Legislación hipotecaria.

SEXTO. Con fecha 7 de enero de 2016, se comunicó nuevamente al Registro de la Propiedad de Mora de Rubielos el inicio de los procedimientos de restauración de la legalidad y de infracción urbanística, para su publicidad y la práctica de los asientos que procedan, conforme a la Legislación hipotecaria.

SÉPTIMO. Con fecha 11 de enero de 2016 y por medio de Resolución de Alcaldía 003/2016, visto que el expediente nº 272.15.01 tiene conexión directa con el expediente nº 253.15.01 (de Restauración de la Legalidad de Obras Terminadas en contra de las condiciones señaladas en la licencia de obras de fecha 16 de enero de 2013, decreto 009/2013), se da traslado de la denuncia presentada por D^a. [X], y se dio nuevamente audiencia a D. R... G... R..., Administrador Concursal de la promotora COPIMACE S.L. y al Arquitecto Director de las obras D. J... A... R..., por un plazo de quince días, iniciándose el expediente de restauración de la legalidad, todo ello sin perjuicio de la incoación posterior del expediente sancionador correspondiente.

OCTAVO. Durante esos plazos de audiencia se han presentado en tiempo y forma las siguientes observaciones:

1) N.º de registro de entrada: 131 de fecha 04/02/2016. Nombre y apellidos: D. J... A... R.... (Anexo II a la documentación final de obra (vivienda 1) presentado el 4 de Febrero del año 2016.

2) N.º de registro de entrada: 134 de fecha 04/02/2016. Nombre y apellidos: D. J... A... R.... (Documentación anexa al informe sobre ejecución de obras presentada el 4 de Febrero de 2016, en relación al Decreto de Alcaldía 003/2016).

3) N.º de registro de entrada: 137 de fecha 05/02/2016. Nombre y apellidos: D. J... A... R.... (Documentación anexa al informe sobre ejecución de obras presentada el 5 de Febrero de 2016, en relación al Decreto de Alcaldía 003/2016).

NOVENO. Por la Alcaldía mediante Providencia de fecha 7 de marzo de 2016, que recibidas las alegaciones presentadas, se realice informe por los Servicios Técnicos Municipales.

DÉCIMO. Con fecha 14 marzo de 2016, y una vez concluido el plazo de audiencia al interesado, el Arquitecto municipal D. C... E... L..., emitió informe sobre las alegaciones con las siguientes conclusiones:

"Con respecto al documento presentado por D. J... A... R... el 4 de Febrero 2016, con registro de entrada número 131, se debe señalar que:

1.- Tal y como ya se ha señalado en numerosas ocasiones previa y posteriormente a la concesión de la licencia de obras, el proyecto que obtuvo licencias debía y debe cumplir con el vigente Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 20 de Octubre de 2012, tal como puede comprobarse en el informe redactado el 10 de Diciembre de 2012.

2.- La ejecución del semisótano se plantea por primera vez en el "Modificado del proyecto básico de ampliación y reforma de vivienda unifamiliar existente y de nueva vivienda unifamiliar en Virgen de la Vega ", el cual obtiene licencia de obras el 16 de enero de 2013, mediante Decreto nº 00912013.

3.- Según el "Modificado del proyecto básico de ampliación y reforma de vivienda unifamiliar existente y de nueva vivienda unifamiliar en Virgen de la Vega" la vivienda 1 se proyecta con una planta baja a 1 m. sobre la rasante y con una planta semisótano que tiene la cara inferior de su forjado de techo a 70 cm. sobre la rasante; ambas medidas cumplían con el vigente PGOU

4.- Según el vigente Plan General de Ordenación Urbana. la planta semisótano es aquella en la cual la distancia libre medida entre la cara superior de su forjado de techo y la cota de la rasante del vial a que de frente es igual o inferior a 1,00 m.

5.- Según la documentación presentada el 4 de Febrero del año 2016, con registro de entrada número 131, (anexo II a la documentación final de obra (vivienda 1) en relación al Decreto 14312015), la cara superior del forjado de techo ejecutado, de la denominada como planta semisótano en proyecto, se encuentra a más de 1,00 metro sobre la rasante del vial, ejecutándose dicho forjado a una cota superior a la indicada en proyecto y, por tanto, incumpliendo el planeamiento.

A criterio de quien informa debe ser considerada como una infracción grave (ver art. 278 del TRLUA). Las implicaciones son lo suficientemente importantes como para solicitar un informe jurídico.

6.- Siempre y cuando no se tengan en cuenta las implicaciones que conlleva lo señalado en el punto cinco anterior, la altura libre de la denominada como planta baja de la vivienda 1 es inferior a 2,70 m. (altura mínima marcada por las ordenanzas de aplicación) en casi la totalidad de la planta, por lo que se incumple el artículo 3.1.2.4, apartado 4, del vigente Plan General de Ordenación Urbana, tal y como ya se señaló en el informe que precede al presente, con registro de entrada número 1.429 y de fecha 15 de Diciembre de 2015.

El señalado incumplimiento conllevaría una infracción leve, siempre y cuando exista altura suficiente entre la cara superior del forjado inferior y la cara inferior del forjado superior que permita sustituir la actual pavimentación por una nueva, se cambie de sistema de calefacción y se reduzca el espesor utilizado actualmente para el sistema calefacción y pavimentación; no obstante, a criterio de quien informa, incluso si aun así no se pudiese cumplir

con la altura libre de planta de 2,70 m. el defecto de altura es inferior al 10 por ciento por lo que debería ser considerada como una infracción leve (ver art. - 278 c) 1ª TRLUA).

7.- El anexo II a la documentación final de obra, presentado el 4 de Febrero del año 2016, con registro de entrada número 131, aclara que la edificabilidad finalmente ejecutada es de 363,62 m2. inferior a los 379,20 M2 permitidos; esto siempre y cuando no se tengan en cuenta las implicaciones que conlleva lo señalado en el punto cinco anterior.

8.- Según el Anexo II presentado el 4 de Febrero del año 2016, con registro de entrada número 131, las medidas de protección contra incendio se colocarán antes de la utilización de la vivienda, se debe señalar que dichas medidas deberían estar colocadas previamente a la obtención de la licencia de primera ocupación.

Por otro lado, el proyecto que obtuvo licencia de obras consideraba cada vivienda un sector de incendio diferenciado por lo que, tal y como se señalaba en el informe anterior, al ser dos fachadas enfrentadas entre dos sectores de incendio hay puntos de fachadas que no son EI60 y se encuentran a menos de 3,00 m., lo que debe considerarse una infracción leve, pues la solución pasa por cegar la ventana del vestidor 1 de la vivienda 2 y la ventana del estar de la vivienda 1, u otras soluciones como la aportada en el Anexo II."

UNDÉCIMO. Con fecha por la Alcaldía mediante Providencia de fecha 18 de abril de 2016, solicito a los Servicios Técnicos Municipales se emita ampliación del informe de fecha 14 de marzo de 2016, sobre los actos que se hayan ejecutado en contra de las condiciones señaladas en la licencia de obras otorgada en fecha 16 de enero de 2013, y sobre la compatibilidad de las obras y usos con el planeamiento urbanístico.

DUODÉCIMO. Con fecha 19 abril de 2016, el Arquitecto municipal D. C... E... L..., emitió informe con las siguientes conclusiones:

"1.1.- Deficiencia primera: separación entre las viviendas

1.1.1.- Incumplimiento: Revisión del Plan General Alcalá de la Selva – Normas Urbanísticas (aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 30 de octubre de 2012).

Se señala el incumplimiento de la dimensión mínima que debe cumplir el patio conforme la tabla 3.2.2.D. del artículo 3.2.2.3.- patios del edificio del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Inicialmente, se debe tener en cuenta que el señalado artículo se encuentra incluido en la sección 2" "Diseño del Edificio de viviendas" del Capítulo 2.- Higiene y calidad, es decir, se trata de un articulado destinado a exigir unas garantías mínimas de habitabilidad a las distintas edificaciones.

Concretamente, para determinar la categoría/clase de patio, según apartado 1 del artículo 3.2.2.3., se debe atender a la clase del espacio básico o del recinto servido por el patio, por lo que es importante determinar en que

grado una estancia o recinto necesita del patio para ser habitable, es decir, si una estancia se ilumina y ventila suficientemente por una fachada no puede ser considerada para el dimensionado mínimo del patio, independientemente de que abra huecos o no al patio, pues dichos huecos podrían ser cerrados y la estancia seguiría teniendo un grado de calidad suficiente para su uso; es por ello que en el apartado 1 se indica "(...) atendiendo a la clase del espacio básico, o del recinto al que sirven, se califican según las siguientes categorías: "debiendo subrayar al que sirven, es decir, al que dan servicio, si la estancia recibe servicio suficiente desde otra fachada no puede ser considerada para determinar el tipo de patio.

Considerando lo señalado en el párrafo anterior debemos tener en cuenta que el patio que nos ocupa solo da servicio efectivo a tres baños, un aseo y a un espacio de distribución, entrada, por lo que se trataría de un patio tipo 4, donde para un edificio de viviendas el diámetro mínimo de la circunferencia inscribible sería 2 m. y para una vivienda unifamiliar sería 1,50 m. según Tabla 3.2.2.D., por lo que no se incumple el artículo 3.2.2.3.- patios del edificio.

1.1.2.- Incumplimiento: Código Técnico de la Edificación. Documento Básico SI, Seguridad en caso de incendio (fecha redacción junio 2012) y de la Revisión del Plan General Alcalá de la Selva - Normas Urbanísticas (aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 30 de octubre de 2012).

Tal como se señaló en el informe que precede al presente el proyecto que obtuvo licencia de obras consideraba cada vivienda un sector de incendio diferenciado por lo que al ser dos fachadas enfrentadas entre dos sectores de incendio hay puntos de fachadas que no son EI60 y se encuentran a menos de 3,00 m., lo que debe considerarse, a criterio de quien informa, una infracción leve, pues la solución pasa por cegar la ventana del vestidor 1 de la vivienda 2 y la ventana del estar de la vivienda 1, u otras soluciones como la aportada en el Anexo II presentado.

1.2.- Deficiencia segunda: no presentación de proyecto de ejecución

La deficiencia argumentada y señalada como segunda es de ámbito jurídico por lo que se estima conveniente solicitar informe jurídico al respecto.

1.3.- Deficiencia tercera: exceso de edificabilidad permitida por el plan

1.3. 1.- Incumplimiento. Revisión del Plan General Alcalá de la Selva – Normas Urbanísticas (aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 30 de octubre de 2012).

En efecto, el índice de edificabilidad para uso residencial, según el art. - 5.2.2.4. del vigente Plan General de Ordenación Urbana, es 0,60 m²/m², por lo que la edificabilidad de una parcela es el resultado de multiplicar dicho índice por la superficie de la misma, pero no debe confundirse la superficie

edificable de una parcela con la superficie construida, pues en aplicación de/planeamiento existen superficies construidas que no computan a efectos de edificabilidad.

En el artículo 3.1.2.1.- intensidad de la edificación, concretamente en su apartado 1, se determina, entre otros, que los espacios computables bajo cubierta son aquellos con altura libre igual o superior a 2,20 m., por lo que todos aquellos que tengan una altura inferior no son computables, de ahí la diferencia que existe entre la superficie construida y la superficie computable a efectos de edificabilidad. Según los datos obrantes en este Ayuntamiento la superficie construida y computable a efectos de edificabilidad cumple con lo establecido en el planeamiento, es decir, es inferior a 0,60 m²/m².

1.4.- Observación primera: ausencia de control técnico externo y de seguro decenal

1.4. 1.- Incumplimiento: Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. La observación señalada como primera no entra dentro del ámbito de la competencia de quien informa. Se desconoce si el Ayuntamiento debe o no realizar informe jurídico al respecto.

2.1.- Deficiencia primera: altura del forjado de la planta baja

2.1.1.- Incumplimiento: Revisión del Plan General Alcalá de la Selva – Normas Urbanísticas (aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 30 de octubre de 2012).

Tal como ya se señaló en el informe que precede al presente, el forjado inferior de la planta baja se encuentra a una cota superior con respecto a la rasante de la calle que la permita por el vigente Plan General. Se transcriben los argumentos ya esgrimidos en el citado informe.

2.1.1.1.- Previa y posteriormente a la concesión de la licencia de obras, el proyecto que obtuvo licencias debía y debe cumplir con el vigente Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 20 de Octubre de 2012, tal como puede comprobarse en el informe redactado el 10 de Diciembre de 2012.

2.1.1.2.- La ejecución del semisótano se plantea por primera vez en el "Modificado del proyecto básico de ampliación y reforma de vivienda unifamiliar existente y de nueva vivienda unifamiliar en Virgen de la Vega ", el cual obtiene licencia de obras el 16 de enero de 2013, mediante Decreto n'00912013.

2.1.1.3.- Según el "Modificado del proyecto básico de ampliación y reforma de vivienda unifamiliar existente y de nueva vivienda unifamiliar en Virgen de la Vega" la vivienda 1 se proyecta con una planta baja a 1 m. sobre la rasante y con una planta semisótano que tiene la cara inferior de su forjado de techo a 70 cm. sobre la rasante; ambas medidas cumplían con el vigente PGOU

2.1.1.4.- Según el vigente Plan General de Ordenación Urbana: la

planta semisótano es aquella en la cual la distancia libre medida entre la cara superior de su forjado de techo y la cota de la rasante del vial a que de frente es igual o inferior a 1,00 m.

2.1.1.5.- Según la documentación presentada el 4 de Febrero del año 2016, con registro de entrada número 131, (anexo II a la documentación final de obra (vivienda 1) en relación al Decreto 14312015), la cara superior del forjado de techo ejecutado, de la denominada como planta semisótano en proyecto, se encuentra a más de 1,00 metro sobre la rasante del vial, ejecutándose dicho forjado a una cota superior a la indicada en proyecto y, por tanto, incumpliendo el planeamiento. A criterio de quien informa debe ser considerada como una infracción grave (ver art.- 278 del TRLUA). Las implicaciones son lo suficientemente importantes como para solicitar un informe jurídico.

2.2.- Deficiencia segunda: altura de la planta baja

2.2.1.- Incumplimiento: Revisión del Plan General Alcalá de la Selva – Normas Urbanísticas (aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 30 de octubre de 2012).

También se señaló en el informe que precede al presente el incumplimiento de la altura libre de la planta baja; por lo que se transcriben los argumentos ya esgrimidos en el citado informe:

2.2.1.1.- Siempre y cuando no se tengan en cuenta las implicaciones que conlleva lo señalado en el apartado anterior, la altura libre de la denominada como planta baja de la vivienda 1 es inferior a 2,70 m. (altura mínima marcada por las ordenanzas de aplicación) en casi la totalidad de la planta, por lo que se incumple el artículo 3.1.2.4, apartado 4, del vigente Plan General de Ordenación Urbana. El señalado incumplimiento conllevaría una infracción leve, siempre y cuando exista altura suficiente entre la cara superior del forjado inferior y la cara inferior del forjado superior que permita sustituir la actual pavimentación por una nueva, se cambie de sistema de calefacción y se reduzca el espesor utilizado actualmente para el sistema calefacción y pavimentación; no obstante, a criterio de quien informa, incluso si aun así no se pudiese cumplir con la altura libre de planta de 2,70 m. el defecto de altura es inferior al 10 por ciento por lo que debería ser considerada como una infracción leve (ver art. - 278 c) 1ª TRLUA).

2.3.- Deficiencia tercera: construcciones adosadas a los cerramientos

2.3.1. - Incumplimiento: Revisión del Plan General Alcalá de la Selva – Normas Urbanísticas (aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 30 de octubre de 2012).

En la zona de ordenanza Virgen de la Vega, concretamente en el apartado 4 del art. 5.2.2.4. parámetros, y modo de composición de la edificación, se determinan los retranqueos que se deben realizar en dicha zona. Al lindero frontal, ofrente de parcela, se debe realizar un retranque de al menos 4 m. mientras que al resto de lindes no se establece obligación de

retranqueo, aunque se determina que "(...) si se opta por disponer la edificación aislada, el retranqueo mínimo con respecto a cualquiera de estos es, 3,00 m., o bien, - previo acuerdo entre las partes inscrito en el Registro de la Propiedad, - 1,50 m. "

El apartado 4 del artículo 3.1.2.2., al que se hace referencia en el informe, forma parte de las ordenanzas comunes de todo el suelo urbano del municipio y lo que viene a determinar no es una prohibición al adosamiento de edificaciones, sino que viene permitir el adosamiento de unas edificaciones concretas a no ser que exista una prohibición explícita en las ordenanzas de zona para el adosamiento de esas edificaciones.

En el caso que nos ocupa las ordenanzas de zona son aun más permisivas ya que no obligan al retranqueo de la edificación, es decir, la totalidad de la edificación puede encontrarse adosada al linde con el vecino, por lo que no existe ningún tipo de incumplimiento, a éste respecto, por la edificación que nos ocupa.

3.1.- Deficiencia primera: construcciones adosadas a los cerramientos

3.1.1.- Incumplimiento: Revisión del Plan General Alcalá de la Selva – Normas Urbanísticas (aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 30 de octubre de 2012).

En la zona de ordenanza Virgen de la Vega, concretamente en el apartado 4 del art. 5.2.2.4.-parámetros, y modo de composición de la edificación, se determinan los retranqueos que se deben realizar en dicha zona. Al lindero frontal, o frente de parcela, se debe realizar un retranqueo de al menos 4 m. mientras que al resto de lindes no se establece obligación de retranqueo, aunque se determina que "(...) si se opta por disponer la edificación aislada, el retranqueo mínimo con respecto a cualquiera de estos es, 3,00 m., o bien, - previo acuerdo entre las partes inscrito en el Registro de la Propiedad, - 1,50 m.

El apartado 4 del artículo 3.1.2.2., al que se hace referencia en el informe, forma parte de las ordenanzas comunes de todo el suelo urbano del municipio y lo que viene a determinar no es una prohibición al adosamiento de edificaciones, sino que viene permitir el adosamiento de unas edificaciones concretas a no ser que exista una prohibición explícita en las ordenanzas de zona para el adosamiento de esas edificaciones.

En el caso que nos ocupa las ordenanzas de zona son aun más permisivas ya que no obligan al retranqueo de la edificación, es decir, la totalidad de la edificación puede encontrarse adosada al linde con el vecino, por lo que no existe ningún tipo de incumplimiento, a éste respecto, por la edificación que nos ocupa."

DECIMOTERCERO. Por la Alcaldía mediante Providencia de fecha 20 de abril de 2016, que se remita el expediente con los informes de los Servicios Técnicos Municipales a Secretaría para la emisión del informe-propuesta.

LEGISLACIÓN APLICABLE

La Legislación aplicable viene determinada por:

- Los artículos 269 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

El artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

- El Capítulo VII del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Visto cuanto antecede, visto el informe de Secretaría, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, procediendo su aprobación, de conformidad con el artículo 269 Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, al Alcalde.

RESUELVO

PRIMERO. Requerir a COPIMACE S.L. para que en el plazo de un mes desde la recepción de la notificación de esta Resolución ajuste las obras a las condiciones de la licencia urbanística ya existente, de conformidad con las prescripciones indicadas en los informes del arquitecto municipal.

SEGUNDO. Indicar al propietario que mientras no ajuste las obras de edificación a la licencia urbanística concedida en fecha 16 de enero de 2013, pudiéndose expedir por técnico competente certificación de finalización de obras conforme al proyecto objeto de la misma, no podrá realizar la correspondiente escritura de declaración de obra nueva ni la inscripción en el Registro de la Propiedad.

TERCERO. Notificar a las empresas o Entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía a los efectos del artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

CUARTO. Notificar la presente resolución a todas las partes interesadas.

QUINTO. De conformidad con el artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, advirtiéndose que se trata de un acto de trámite y como tal no procede la interposición de recursos contra el

mismo.

No obstante, contra las resoluciones y los actos de trámite que decidan, directa o indirectamente, el fondo del asunto, determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento, produzcan indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, de conformidad con el artículo 107.1 de la Ley 30/1992, se podrá interponer el recurso potestativo de reposición que cabrá fundar en cualquiera de los motivos de nulidad y anulabilidad previstos en los artículos 62 y 63 de la Ley 30/1992. El plazo para interponer recurso potestativo de reposición será de un mes; el plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de un mes, desde su interposición (artículo 117 de la Ley 30/1992)."

5.- En fecha 13-06-2016 recibimos escrito de la persona presentadora de queja, exponiendo :

"Que acusando recibo de su escrito de fecha 13-5-16 por el cual interesaba al Ayuntamiento de Alcalá de la Selva la ampliación de la información recibida, pongo en su conocimiento que ha sido notificado Decreto de esa Alcaldía nº 029/16 en el incoado Expediente de Protección de Legalidad Urbanística nº 253.15.01 (Doc. nº 1), contra el que ha sido interpuesto por mi parte Recurso de Reposición (Doc. nº 2) por entender que no se ajusta a Derecho.

Igualmente no tengo constancia, a pesar de haber sido solicitado al citado Ayuntamiento, de la incoación de los preceptivos expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas.

En consecuencia, intereso su inmediata personación e intervención en el expediente de referencia a fin del restablecimiento de la legalidad urbanística infringida así como para que se proceda a la incoación de los preceptivos expedientes sancionadores.

Por todo ello,

SOLICITO que por presentado este escrito lo admita y acuerde conforme a lo interesado."

Y se adjuntaba copia del Recurso de Reposición interpuesto, por correo certificado en fecha 9-06-2016, contra el decreto de Alcaldía nº 29/2016, argumentando :

"Que notificado Decreto de esa Alcaldía nº 029/2016 de fecha 4-5-16 y dentro del plazo establecido formulo RECURSO DE REPOSICION con base en las siguientes ALEGACIONES:

PRIMERA.- PATIO ENTRE VIVIENDAS-DISTANCIA.

Según el Art.- 3.2.2.3.- Patios del Edificio de la Revisión del Plan General Alcalá de la Selva - Normas Urbanísticas (aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 30 de octubre de 2012):

El patio susceptible de calificación como del Tipo 1 sirven simultáneamente a cualquier clase de recinto o espacio básico, o común, incluido el estar, y son utilizables como espacio comunitario. Los paramentos que los delimitan se dispondrán como si de fachadas se tratase.

Y el patio susceptible de calificación como del Tipo 2 sirven simultáneamente a cualquier clase de recinto o espacio común, excepto al estar.

Mientras que el patio susceptible de calificación como del tipo 4 sirve solo a baños, aseos, lavaderos, y a espacios comunes del edificio.

Consta en el Informe del Arquitecto Municipal de fecha 19-4-16 concretamente en el apartado 1.1 deficiencias primera: separación entre viviendas: "Que el patio que nos ocupa da servicio efectivo a tres baños, un aseo y a un espacio de distribución, entrada, por lo que se trataría de un patio del tipo 4, donde para un edificio de viviendas el diámetro de la circunferencia inscribible sería de 2m"

No obstante en ningún caso es posible encuadrar el patio habido en el del tipo 4 por cuanto:

A).- La realidad existente de la obra no se corresponde con la proyectada según los planos facilitados a esta parte respecto sobre todo a las superficie y distribución de espacios en la planta baja de la vivienda 1.

Así respecto de la planta sótano de la Vivienda-1 existe un espacio destinado al estar (salón con chimenea) el cual consta de 2 ventanas, una practicable y al otra no, que dan al referido patio (Doc. n° 1, A y B).

Y contiguo al citado espacio existe en realidad, en lugar del baño proyectado, un espacio destinado a HABITACIÓN que tiene una UNICA VENTANA practicable que da al tan citado patio (Doc. n° 1, C).; por lo que en ningún caso estaríamos ante un patio del tipo 4, sino incluso a un patio del tipo 1, o en el peor de los caso del tipo 2.

B).- Respecto del resto de ventanas que dan al patio, con base al Principio General de Derecho "Donde la Ley no distingue, no debemos distinguir" y ello en cuanto a la extensa e interpretación que se efectúa del término "servir" que utilizado en el citado Art.- 3.2.2.3 pues si en tal texto no consta distinción alguna con tal de que tales ventanas den al patio ya debe ser -sin distinción alguna- tenidas en cuenta para la calificación del patio.

Y buena prueba de la imposibilidad de la calificación del patio existente como del tipo 2 resulta de las propias manifestaciones del Arquitecto Municipal en su Informe de fecha 15-12-15, pues consta el ultimo párrafo y en la solución dada reconoce la existencia de que el referido patio da/sirve a espacios destinados al estar: "... pasa por cegar la ventana del vestidor 1 de la vivienda 2 y de la ventana del estar de la vivienda 1", aunque en realidad tal ultima vivienda tiene 2 ventanas en planta sótano que dan servicio al estar"

La motivación consiste "en un razonamiento o una explicación, o en una expresión racional del juicio, tras los hechos de que se parte y tras la inclusión en estos en una norma jurídica" (STS 20-1-1998 Ar. 1418), al venir

definida como la exigencia de hacer públicas de las razones de hecho y de Derecho que fundamenta la decisión; de ahí que constituya un requisito formal y esté sujeto al régimen de los requisitos formales (Art. 63.1 y 2 LRJAPyPAC lo estimo alguna sentencia (v. gr. STS 27 junio 1977) si bien al doctrina posterior ha establecido que no es un simple requisito de carácter meramente formal, sino que es de fondo e indispensable (STS 20-1-1998, Ar. 1415), siendo no obstante posible su subsanación vía reposición.

Existe pues una falta de motivación de resolución objeto del presente que conlleva su anulabilidad ex Art. 63 de la LRJAPyPAC pues no solo existe arbitrariedad en los Informes del Arquitecto Municipal en que se sustenta dicha resolución, pues tal técnico unas veces afirma que el patio da servicios a estancias con un destino distinto al estar para más adelante afirmar que en realidad da servicio a estancias destinadas al estar (afirmación ésta última que es la correspondiente a la realidad como se acredita por los planos adjuntos obrantes en el expediente administrativo); arbitrariedad que índice en la falta de motivación denunciada al igual que la realidad existente (3 ventanas en planta sótano de la vivienda 1 destinadas al estar) no tenida en cuenta, pues no existe correspondencia entre el sustrato fáctico habido y el juicio de la razonabilidad que motiva tal resolución.

A mayor abundamiento y en el peor de los casos de no ordenarse ejecutar obras a fin de que el patio cumpliera con la distancia preceptiva (mínimo 3 metros) debe ordenarse cegar como mínimo: .- las 2 ventanas que dan al referido patio habidas en la planta sótano de la Vivienda-1 del espacio destinado a salón con chimenea: .- la ventana de espacio contiguo al citado salón destinado en plano a baño y en la realidad a habitación de la Vivienda-1.

SEGUNDA.- PROYECTO DE EJECUCIÓN.

La Licencia de Obras, fue concedida el día 16 de enero de 2013 con la aportación del Proyecto Básico, estando la misma condicionada a que con anterioridad la inicio de las obras se presentase el Proyecto de Ejecución; tal y como por otra parte ordena el Art. 6.1.3-a) "Condiciones del Proyecto" del Código Técnico de Edificación:

Art. 6.1 Generalidades

3. A efectos de su tramitación administrativa, todo proyecto de edificación podrá desarrollarse en dos etapas: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución. Cada una de estas fases del proyecto debe cumplirlas siguientes condiciones:

a) El proyecto básico definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas.

Su contenido será suficiente para solicitar la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para iniciar la construcción del edificio. Aunque su contenido no

permita verificar todas las condiciones que exige el CTE, definirá las prestaciones que el edificio proyectado ha de proporcionar para cumplir las exigencias básicas y, en ningún caso, impedirá su cumplimiento; y b) El proyecto de ejecución desarrollará el proyecto básico y definirá la obra en su totalidad sin que en él puedan rebajarse las prestaciones declaradas en el básico, ni alterarse los usos y condiciones bajo las que, en su caso, se otorgaron la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, salvo en aspectos legalizables. El proyecto de ejecución incluirá los proyectos parciales u otros documentos técnicos que, en su caso, deban desarrollarlo o completarlo, los cuales se integrarán en el proyecto como documentos diferenciados bajo la coordinación del proyectista.

Según afirma D. J... A... el Proyecto de Ejecución es de fecha julio de 2.012 (visado colegialmente en agosto-12); aunque no es presentado en el Ayuntamiento de Alcalá de la Selva hasta el 25 de mayo de 2.015.

Así pues y tal y como se acredita por las fotografías fechadas en el mes de julio del año 2.009 y en el mes de JUNIO DEL AÑO 2.012 LA OBRA en cuestión, ESTABA SIENDO EJECUTADA SIN QUE EXISTIERA PROYECTO DE EJECUCIÓN:

Pudiera aducirse de contra que la obra que se hace constar en la fotografía de junio de 2.009 esta amparada por la Licencia de Obras de fecha 16-7-07 (Decreto de Alcaldía nº 107/07) la cual estaba condicionada igualmente que en el anterior caso a la presentación del Proyecto de Ejecución con anterioridad al inicio de las obras (Doc. nº 2), pero tampoco es admisible tal argumento por cuanto no existía el preceptivo Proyecto de Ejecución tal y como reconoce ese Ayuntamiento al no constarle presentado (Doc. nº 2), siendo que la obra se ejecutó sin el mismo.

Todo ello conlleva, presuntamente, los siguientes incumplimientos constitutivos de sanciones que se exponen a continuación:

INCUMPLIMIENTO: Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. En su artículo 203, establece los actos constituyentes de infracciones administrativas leves y las sanciones correspondientes.

"Artículo 203. Infracciones leves.

Constituyen infracciones administrativas leves y serán sancionadas con multa de 25.000 pesetas a 500.000 de pesetas:

b) La realización de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones, cuando tales actos sean legalizables por ser conformes al ordenamiento urbanístico o cuando tengan escasa entidad.

INCUMPLIMIENTO: Ley 3/2009 de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

En su artículo 274, establece los actos constituyentes de infracciones administrativas leves y las sanciones correspondientes.

"Artículo 274. Infracciones leves.

Constituyen infracciones administrativas leves y serán sancionadas

con multa de seiscientos euros a seis mil euros:

b) *La realización de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones, cuando tales actos sean legalizables por ser conformes al ordenamiento urbanístico o cuando tengan escasa entidad,*”

TERCERA.- ALTURA EN PLANTA BAJA.

Resulta contraria derecho por arbitraria la manifestación efectuada en la Resolución (Siempre y cuando no se tengan en cuenta las implicaciones que conlleva lo señalado en el apartado anterior, la altura libre de la denominada planta baja) respecto a que dicha cuestión lo es con independencia de los hechos que conllevan la infracción urbanística habida de no respetarse la altura de 2,70m del forjado de la planta baja, pues van íntimamente relacionados Como bien es sabido por D. J... A... -el Técnico autor del Proyecto de la obra en cuestión- no existe suelo radiante (sistema de calefacción) por lo que resulta inviable la solución propuesta en su Anexo II y acogida por la resolución del referencia, ya que la capa de mortero de nivelación para la colocación del pavimento puede tener 5 centímetros de media a lo sumo y haciendo una interpretación favorable a la subsanación de la infracción denunciada.

Resulta pues la única solución la demolición del forjado en su totalidad de la planta semisótano lo que permitiría subsanar las infracciones graves urbanísticas (altura de la cara superior del forjado de semisótano que no puede ser superior a l y a la vez la altura libre de la planta baja que tiene que ser 2,70m), lo que demuestra que no se puede desligar la infracción de la altura del forjado con la infracción de la altura en planta baja.

CUARTA-EXCESO DE EDIFICABILIDAD.

Según consta en el informe adjunto emitido por D. M... J... F..., colegiado nº 4624 del Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia (Doc. nº 3), la medición efectuada por el mismo lo es:

VIVIENDA 1

VIVIENDA PB 116,36 m²

VIVIENDA P1 116,36 m² + 2.40m² (Balcón delantero 50%) + 3,58m² (Balcón trasero 50%)

Superficies por debajo de 2,20 m de altura

A descontar 44.65 m² (bajo cubierta)

SEMISOTANO 198,00 m² (no computan como superficie construida en la edificabilidad)

TOTAL PB (116,36) + P1 (77,69) = 194,05 m²

VIVIENDA 2

VIVIENDA PB 81,02 m²

VIVIENDA P1 81.02 m² + 2,55m² (Balcón delantero 50%)
GARAJE 22.42 m²
TOTAL 164.59 m² + 22,41 m²= 187,00 m²
TOTAL EDIFICADO 381,05 m²

Por lo que la edificabilidad habida excede de la permitida excede en 2 metros.

No obstante y como se hace constar en el resolución que existe documentación obrante ese Ayuntamiento y al desconocer cual es, intereso en virtud del Principio de Seguridad Jurídica, que se proceda a efectuar nueva medición por el Técnico Municipal con la intervención del Técnico designado por esta a fin de determinar la existencia en "error" en las mediciones habidas y si existe o no exceso de edificabilidad por cuanto de ello se deriva no solo la correspondiente actuación para el restablecimiento de la legalidad urbanística sino también la posible comisión de infracción urbanística.

QUINTA.- CONSTRUCCIONES ADOSADAS A CERRAMIENTOS.

Sin olvidar que la distancia existente entre las edificaciones (viviendas unifamiliares) es de 2,80 metros, el Apartado 4 del Art. 5.2.24 del PGOU de Alcalá de la Selva dispone que no se establece obligación de retranqueo respecto al linde frontal, pero si se opta por edificación aislada el retranqueo mínimo con respecto a esto es de 3 metros o bien previo acuerdo entre la partes inscrito en el Registro de la Propiedad de 1,5 metros.

Siendo que en el incumplimiento de la existencia del previo acuerdo entre la partes inscrito en el Registro de la Propiedad, conlleva la infracción del citado Apartado 4 del Art. 5.2.24 y en consecuencia la inacción de expediente para el restablecimiento de la legalidad urbanística y en su caso el correspondiente expediente sancionador, debe acordarse la supeditación de la licencia de obras habida a la existencia de ese previo acuerdo o en caso contrario a ordenar las actuaciones que conllevan respetar la distancia de 3 metros entre ambas viviendas.

Por todo ello,

SOLICITO que por presentado este escrito y documentos que se acompañan, lo admita y tenga por interpuesto RECURSO DE REPOSICION contra el Decreto de esa Alcaldía n° 029/2016 de fecha 4-5-16, y previos los tramites preceptivos, lo estime y con base en las alegaciones contenidas en el mismo dicte resolución por la que lo declare no ser conforme a Derecho y en consecuencia acuerde:

A).- La adopción de las actuaciones procedentes respecto de la reposición de la legalidad urbanística por no respetarse la distancia mínima

entre las viviendas unifamiliares por resultar el patio habido del tipo 1 o tipo 2 y ser la distancia existente 2,80 metros o de forma subsidiaria y en caso de no ordenarse ejecutar tales obras debe ordenarse cegar: .- las 2 ventanas que dan al referido patio habidas en la planta sótano de la Vivienda-1 del espacio destinado a salón con chimenea y la ventana de espacio contiguo al citado salón destinado en plano a baño y en la realidad a habitación de la Vivienda-1.

B).- La emisión de informe jurídico respecto de la ejecución de obra sin la previa existencia/presentación del correspondiente Proyecto de Ejecución y la incoación del correspondiente expediente sancionador;

C).- La nueva medición por técnico municipal con la intervención del técnico designado por esta parte a los efectos de comprobar el exceso de edificabilidad, así como se acuerde la demolición del forjado en su totalidad de la planta semisótano lo que permitiría subsanar las infracciones graves urbanísticas (altura de la cara superior del forjado de semisótano que no puede ser superior a 1 metro y a la vez la altura libre de la planta baja que tiene que ser 2,70 metros),

D).- La supeditación o condicionamiento de la licencia de obras habida a la existencia de acuerdo previo de los compradores inscrito en el Registro de la Propiedad respecto de la distancia habida entre sus comunes y respectivos lindes sea de 1,50 metros o en caso contrario a ordenar las actuaciones que conlleven respetar la distancia de 3 metros entre ambas viviendas.

OTROSI DIGO Y SOLICITO se proceda a la incoación del/os preceptivo/s expediente/s sancionador/es.”

CUARTO.- De la documentación aportada al Expediente por la persona presentadora de queja, y por el Ayuntamiento de Alcalá de la Selva, al que se refiere la queja, resulta:

4.1.- Consta, en copia de la documentación remitida por el Ayuntamiento, que, con fecha 23-11-2015, y con base en un Informe adjunto del Arquitecto municipal, D. C... E... L..., a cuyo contenido nos remitimos, de fecha 10-09-2015 (aunque en escrito se habla de 10-11-2015), se requirió a D. J... A... R..., para subsanar la falta de documentos exigidos para tramitar licencia de primera ocupación de “modificación del Proyecto Básico de ampliación y reforma de vivienda unifamiliar y de nueva vivienda unifamiliar en Virgen de la Vega, de Alcalá de la Selva”.

4.2.- Por correo certificado, en fecha 3-12-2015, se presentó escrito de denuncia, dirigido al Ayuntamiento de Alcalá de la Selva, exponiendo :

“Que de conformidad con lo establecido en el apartado 1, d) del

artículo 11 del Reglamento para el ejercicio de la Potestad Sancionadora, mediante el presente se formula DENUNCIA, por la presunta comisión de varias infracciones urbanísticas, con base en los siguientes HECHOS:

PRIMERO.- Suscribí en su día contrato privado de compraventa con la empresa promotora "COPIMACE, S.L.", respecto de la denominada VIVIENDA-1 del conjunto inmobiliario sito en Carretera de Mora de Rubielos-Alcalá de la Selva, nº 92 correspondiente a la obra "Modificado de Proyecto Básico de Ampliación y Reforma de Vivienda unifamiliar en Virgen de la Vega Alcalá de la selva" (ejecución 2 viviendas) en el Barrio Virgen de la Vega.

El Projectista y Director de la referida obra es el arquitecto D. J... A... R..., mientras que el Director de la Ejecución de la misma D. J... N... A....

Con fecha 30-12-13 se emitió certificación parcial de final de obra por D. J... A... R....

Que en ningún momento se me informó ni por el referido arquitecto ni por nadie de que la construcción de la citada vivienda se pudiera incurrir en alguna infracción urbanística, sino todo lo contrario que se cumplía con la normativa y se disponía de las licencias necesarias.

SEGUNDO.- Que fue solicitado a ese Excmo. Ayuntamiento en su día copia de expediente administrativo respecto de la referida construcción, siendo en consecuencia emitido informe por D. A... P... que se acompaña al presente como DOC. nº 1 y con base al cual se formula la presente denuncia dando por reproducido a tal efecto su contenido. A tal efecto se dejan designados los archivos de ese Ayuntamiento respecto del expediente habido de la obra en cuestión.

TERCERO- Que del conjunto edificado sobre la parcela en cuestión que consta de dos viviendas, se ha comprobado que LA SEPARACION ENTRE ELLAS ES DE 2,80 M Y NO DE 3 METROS. Según las diferentes actuaciones llevadas a cabo en la parcela, esto es debido a que la vivienda 2 se ejecutó construyéndose a 0.43 metros desplazada respecto el linde norte. En cambio la vivienda 1 se ejecutó en la posición indicada en proyecto.

Ello conlleva, presuntamente, los siguientes incumplimientos constitutivos de sanciones que se exponen a continuación:

INCUMPLIMIENTO del Art.- 3.2.2.3.- Patios del Edificio de la Revisión del Plan General Alcalá de la Selva - Normas Urbanísticas (aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 30 de octubre de 2012).

Dispone el citado artículo:

"1.- Los patios, de la vivienda unifamiliar,- patios a los que recaen espacios pertenecientes a una sola vivienda- y del edificio de viviendas, en general, atendiendo a la clase del espacio básico, o del recinto al que sirven, se califican según las siguientes categorías:

a) Tipo 1.- Sirven simultáneamente a cualquier clase de recinto o espacio básico, o común, incluido el estar, y son utilizables como espacio comunitario.

Los paramentos que los delimitan se dispondrán como si de fachadas se tratase.

b) Tipo 2.- Sirven simultáneamente a cualquier clase de recinto o espacio común excepto al estar.

c) Tipo 3.- Sirven solo a espacios para la formación y el trabajo, cocinas, baños, aseos, lavaderos, y a espacios comunes del edificio.

d) Tipo 4.- Sirven solo a baños, aseos, lavaderos, y a espacios comunes del edificio

2.- Según su categoría y si se trata de viviendas unifamiliares o de edificios de viviendas, los recintos o espacios básicos susceptibles de ser servidos y las dimensiones mínimas de los patios, se reseñan en la tabla 3.2.2.D.

De acuerdo con este artículo el patio deberá ser Tipo 2 ya que sirve a todas las dependencias excepto al estar. En el cuadro del apartado 2 del mismo artículo indica que para un edificio de viviendas (como es el caso va que tenemos dos viviendas en una única parcela) en el patio se debe poder insertar una circunferencia de 3 metros de diámetro.

Tabla 3.2.2.D. dimensiones mínimas de los patios.

| Clase de patio | Estar | Comedor | Dormitorio | K cocina | Baño Aseo Lavadero Esp.-Comunes | Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible según altura | |
|-----------------|-------|---------|------------|----------|---------------------------------|---|------------------|
| | | | | | | De patio (H) | mínimo e.v. v.u. |
| TIPO 1 [| | | SIRVE | |] | 0,40 H | 6,00 4,00 |
| TIPO 2 [NO] [| | | SIRVE | |] | 0,25 H | 3,00 2,00 |
| TIPO 3 [| | | NO |][SIRVE |] | 0,20 H | 3,00 2,00 |
| TIPO4 [| | | NO . |][SIRVE |] | 0,15 H | 2,00 1,50 |

e.v. edificio de viviendas v.u.- vivienda unifamiliar

De acuerdo con las mediciones realizadas en obra, la distancia existente entre las dos viviendas es de 2,80 metros por lo que se incumple con la distancia mínima de 3 metros establecidos en el citado artículo 3,22,3 del Plan General.

INCUMPLIMIENTO de Artículo 3.4.1 Condiciones de Seguridad de las Normas Urbanísticas del Plan General Alcalá de la Selva- del Plan General Alcalá de la Selva (aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 30 de octubre de 2012) y del Código Técnico de la Edificación-Documento Básico SI, SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO (fecha redacción junio 2012).

Dispone el citado art. 3.4.1: " Condiciones de Seguridad

"En materia de seguridad de la edificación, en general, es de

aplicación el Código Técnico de la Edificación.- Documentos Básicos, CTE -DB-SE, Seguridad Estructural, CTE -DB-AE Acciones de la Edificación. CTE-DB- SI, Seguridad en Caso de Incendio, y CTE-DB- SU Seguridad de Utilización."

De acuerdo con la Sección SI2 del Documento Básico SI, Seguridad en caso de incendio (Fecha redacción junio 2012), en su punto 1, apartado 2, se establece lo siguiente:

2 Con el fin de limitar el riesgo de propagación exterior horizontal del incendio a través de la fachada entre dos sectores de incendio, entre una zona de riesgo especial alto y otras zonas o hacia una escalera protegida o pasillo protegido desde otras zonas, los puntos de sus fachadas que no sean al menos EI 60 deben estar separados la distancia d en proyección horizontal que se indica a continuación, como mínimo, en función del ángulo α formado por los planos exteriores de dichas fachadas (véase figura 1.1). Para valores intermedios del ángulo α , la distancia d puede obtenerse por interpolación lineal.

Cuando se trate de edificios diferentes y colindantes, los puntos de la fachada del edificio considerado que no sean al menos EI SO cumplirán el 50% de la distancia d hasta la bisectriz del ángulo formado por ambas fachadas.

| α | 0° (1) | 45° | 60° | 90° | 135° |
|----------|---------------|------------|------------|------------|-------------|
| d (m) | 3,00 | 2,75 | 2.50 | 2,00 | 1,25 |
| | 0,50 | | | | |

(1) Refleja el caso de fachadas enfrentadas paralelas

Cada vivienda conforma un sector de incendios diferente de acuerdo con lo especificado tanto en proyecto como en el Código Técnico de la Edificación. En este caso de fachadas paralelas el ángulo formado es de 0° , por lo que la distancia d entre los elementos que no son al menos EI60 de las fachadas (ventanas) debe ser como mínimo de 3,00 metros.

La obra incumple la separación mínima entre edificaciones, por lo que según el artículo 204.e) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, y el artículo 275.e) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón se considera una infracción grave puesto que se ha edificado incumpliendo las determinaciones de las ordenanzas y de la licencia otorgada.

CUARTO.- La licencia de obras, fue concedida el día 16 de enero de 2013 con la aportación del Proyecto Básico, no pudiendo comenzar las obras hasta la presentación del Proyecto de Ejecución, en el que además había que incorporar una modificación con respecto al Proyecto Básico que sirvió de base para la concesión de dicha licencia, relativa a la a la altura de la planta baja. El Proyecto de Ejecución fue presentado en el 25 de mayo de 2015 con la obra prácticamente finalizada.

Ello conlleva, presuntamente, los siguientes incumplimientos

constitutivos de sanciones que se exponen a continuación:

INCUMPLIMIENTO: Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

En su artículo 203, establece los actos constituyentes de infracciones administrativas leves y las sanciones correspondientes.

"Artículo 203. Infracciones leves.

Constituyen infracciones administrativas leves y serán sancionadas con multa de 25.000 pesetas a 5.00.000 de pesetas:

.....

b) La realización de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones, cuando tales actos sean legalizables por ser conformes al ordenamiento urbanístico o cuando tengan escasa entidad"

INCUMPLIMIENTO: Ley 3/2009 de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

En su artículo 2745 establece los actos constituyentes de infracciones administrativas leves y las sanciones correspondientes.

"Artículo 274. Infracciones leves.

Constituyen infracciones administrativas leves y serán sancionadas con multa de seiscientos euros a seis mil euros:

.....

b) La realización de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones, cuando tales actos sean legalizables por ser conformes al ordenamiento urbanístico o cuando tengan escasa entidad"

QUINTO.- la parcela tiene una superficie de 651,45m² siendo la edificabilidad real sobre la parcela en m²:

| | VIVIENDA 1 | VIVIENDA 2 | |
|---------|------------|------------|--------|
| BAJA | 119,51 | 101,60 | |
| PRIMERA | 119,51 | 77,50 | |
| TOTAL | 239,02 | 179,10 | 418,12 |

El índice de edificabilidad establecida para uso residencial lo es según el art. 5.2.2.4 del PGOU de Alcalá de la Selva de 0,6m²/m²; por lo que la edificabilidad máxima de la parcela es de 390,87m² (651,54m² sup. Parcela x 0,6 m²/m² índice de edificabilidad), superándose así los metros de edificabilidad máxima permitida en 27,25m² (418,12 m² - 390,87m²), siendo con base en la situación actual de la construcción un actuación no legalizable, constituyendo a su vez una infracción grave según el art. 275.c) de la Ley 3/1999 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón.

SEXTO.- En la VIVIENDA 1 la Altura del Forjado de Planta Baja es de 1,30 m y no de 1,00 como se establece en proyecto y en el Plan General de

Alcalá de la Selva. En la vivienda 1 se tiene una planta semisótano. La cara superior de dicho forjado se encuentra a una altura de 1,30 m en relación con la rasante del vial al que da frente. Se ha observado también que la altura libre disponible en la planta baja es de 2,55 m y no 2,70 como establece el Plan General. Esto nos indica que puede que para ganar altura libre en la planta semisótano desplazaran dicho forjado hacia arriba causando el incumplimiento tanto de la altura del forjado de la planta baja como de la altura libre de dicha planta.

Ello conlleva, presuntamente, los siguientes incumplimientos constitutivos de sanciones que se exponen a continuación:

INCUMPLIMIENTO: Revisión del Plan General Alcalá de la Selva -Normas Urbanísticas (aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 30 de octubre de 2012).

Artículo 3.1.2.4 del Plan General establece la altura máxima del forjado de planta baja definiendo la planta semisótano:

2.- Planta semisótano es aquélla en la cual la distancia libre medida entre la cara superior de su forjado de techo y la cota de la rasante del mala que da frente es igual o inferior a 1,00 m.

De la medición efectuada la altura de dicho forjado es en realidad de 1,30 m y no de 1,00 m como establece el artículo anterior por lo que se incumple dicho artículo.

Tal y como indica en el proyecto y en la Plan General la altura del forjado de planta baja debería ser igual o inferior a 1,00 m. Como se ha indicado con anterioridad y como se puede ver a continuación, en proyecto la altura de dicho forjado aparece definida en 1,00.

En la obra proyectada, la vivienda 1 tiene la planta baja a 1 m sobre rasante, mientras que la vivienda 2 se sitúa a nivel de plano de rasante.

Comprobado que la obra incumple la altura del forjado de la planta baja y según el artículo 275.h) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón se considera una infracción grave puesto que se ha edificado incumpliendo las determinaciones de las ordenanzas.

SEPTIMO.- En la VIVIENDA 1 la Altura Libre disponible en la Planta Baja es de 2,55 m y no de 2,70 m como establece el Plan General de Alcalá de la Selva.

Esta deficiencia, como se ha explicado con anterioridad, está conectada con la deficiencia primera, ya que al modificar la altura del forjado de planta baja según lo especificado en proyecto, se ha disminuido la altura libre de la altura libre en planta baja causando que ésta no cumpla.

Ello conlleva, presuntamente, los siguientes incumplimientos

constitutivos de sanciones que se exponen a continuación:

INCUMPLIMIENTO: Revisión del Plan General Alcalá de la Selva - Normas Urbanísticas (aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 30 de octubre de 2012).

El artículo 3.1.2.4 del Plan General establece la altura libre mínima de la planta baja en 2,70:

4.- Si las Ordenanzas de la Edificación de Zona no establecen reglas particulares, según el de ordenación y el uso a que se destinen los locales, la altura libre,- mínima y máxima,- de la planta baja es la siguiente :

| <i>MODO DE ORDENACION</i> | <i>altura libre MINIMA (m)</i> | <i>altura libre MAXIMA (m)</i> |
|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <i>ALINEACION DE VIAL</i> | <i>2,40</i> | <i>3,00</i> |
| <i>EDIFICACIÓN Garaje</i> | <i>2,40</i> | <i>-</i> |
| <i>AISLADA Otros usos</i> | <i>2,70</i> | <i>-</i> |

De la medición efectuada la altura libre de dicha planta es en realidad de 2,55m y no de 2,70m por lo que se incumple dicho artículo (3.1.2.4) e infringe el artículo 275.h) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y constituye una infracción grave puesto que se ha edificado incumpliendo las determinaciones de las ordenanzas u tal actuación no es legalizable..

OCTAVO.- En la VIVIENDA 1 existe una Construcción Adosada al linde suroeste con uso cocina-comedor y con una superficie de 36m2 aproximadamente, que no es autorizable para el uso de cocina y para una superficie que exceda en planta de 10,00 m2

Ello conlleva, presuntamente, los siguientes incumplimientos constitutivos de sanciones que se exponen a continuación

INCUMPLIMIENTO: Revisión del Plan General Alcalá de la Selva- Normas Urbanísticas (aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 30 de octubre de 2012).

El artículo 3.1.2.2 del Plan General establece las características que deben tener las construcciones que se adosen al cerramiento de la parcela:

4.- Salvo que las Ordenanzas de la Edificación de Zona lo prohíban explícitamente, cuando el uso característico, dominante es vivienda unifamiliar, en cualquiera de sus modalidades, se permitirá adosar a los cerramientos interiores, sin necesidad del consentimiento de vecinos, pequeñas construcciones con función de barbacoa, o depósito de combustibles precisos para instalaciones domésticas, de calefacción u otras, de superficie en planta no superior a 10,00 m2 y altura total no superior a 3,50 m. Cuando se dispongan chimeneas, estas se elevarán, cuanto menos 1,00 m, sobre la altura máxima de cualquier paramento o cubierta situados a

distancia no superior a 1,50 m

El uso de la construcción adosada a linde no está dentro de los permitidos según establece el artículo anterior.

Además la superficie en planta excede de 10,00 m² por lo que se incumple dicho artículo, no considerándose legalizable pues si bien podría cambiarse el uso por uno de los permitidos por el PGOU la superficie excede de 10,00 m².

La obra incumple las condiciones de las construcciones adosadas a lindes y según el artículo 275.e de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón se considera una infracción grave puesto que se ha edificado contraviniendo las condiciones sobre distancias de las edificaciones de la licencia otorgada.

NOVENO.- En la VIVIENDA 2 existe una construcción adosada al linde noroeste con uso aparcamiento según la documentación de proyecto y con una superficie de 24 m² aproximadamente. Al igual que en la vivienda 1, este tipo de construcción para el uso aparcamiento no está permitido de acuerdo al Plan General.

Ello conlleva presuntamente, los siguientes incumplimientos constitutivos de sanciones que se exponen a continuación

INCUMPLIMIENTO: Revisión del Plan General Alcalá de la Selva - Normas Urbanísticas (aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 30 de octubre de 2012).

El artículo 3.1.2.2 del Plan General establece las características que deben tener las construcciones que se adosen al cerramiento de la parcela:

4.- Salvo que las Ordenanzas de la Edificación de Zona lo prohíban explícitamente, cuando el uso característico, dominante es vivienda unifamiliar,- en cualquiera de sus modalidades,- se permitirá adosar a los cerramientos interiores, sin necesidad del consentimiento de vecinos, pequeñas construcciones con función de barbacoa, o depósito de combustibles precisos para instalaciones domésticas, de calefacción, u otras, de superficie en planta no superior a 10,00 m² y altura total no superior a 3,50 m. Cuando se dispongan chimeneas, estas se elevarán,- cuanto menos 1,00 m. sobre la altura máxima de cualquier paramento o cubierta situados a distancia no superior a 1,50 m.

El uso de la construcción adosada a linde no está dentro de los permitidos según establece el artículo anterior. Además la superficie en planta excede de 10,00 m² por lo que se incumple dicho artículo, no considerándose legalizable pues si bien podría cambiarse el uso por uno de los permitidos por el PGOU la superficie excede de 10,00m².

La obra incumple las condiciones de las construcciones adosadas a lindes y según el artículo 275.e) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón se considera una infracción grave puesto que se ha

edificado contraviniendo las condiciones sobre distancias de las edificaciones de la licencia otorgada.

DECIMO.- Que tales infracciones conllevan la imposibilidad de otorgar la licencia de primera ocupación, y en caso contrario pudiera que ser que se incurriese en un delito tipificado en el Artículo 320 del Código Penal:

"1. La autoridad o funcionario público que, a sabiendas de su injusticia, haya informado favorablemente instrumentos de planeamiento, proyectos de urbanización, parcelación, reparcelación, construcción o edificación o la concesión de licencias contrarias a las normas de ordenación territorial o urbanística vigentes, o que con motivo de inspecciones haya silenciado la infracción de dichas normas o que haya omitido la realización de inspecciones de carácter obligatorio será castigado con la pena establecida en el artículo 404 de este Código y, además, con la de prisión de un año y seis meses a cuatro años y la de multa de doce a veinticuatro meses.

2. Con las mismas penas se castigará a la autoridad o funcionario público que por sí mismo o como miembro de un organismo colegiado haya resuelto o votado a favor de la aprobación de los instrumentos de planeamiento, los proyectos de urbanización, parcelación, reparcelación, construcción o edificación o la concesión de las licencias a que se refiere el apartado anterior, a sabiendas de su injusticia."

UNDECIMO.. Que por medio del presente se requiere a Alcalde y al Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de la Selva a fin de que en el preceptivo e improrrogable PLAZO DE UN MES -ex art. 285.2 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- incoe el/los correspondiente/s expediente/s sancionador/es debiendo notificar dicha incoación a esta parte.

En caso contrario se efectúa expresa reserva tanto del ejercicio de las acciones legales pertinentes (disciplinarias o, en su caso, penales) contra aquellos que resultasen responsables de tal inactividad, así como de cualquier otra actuación legalmente prevista como lo es recabar la intervención por subrogación del órgano competente comarcal en el ejercicio de la potestad sancionadora.

Por todo ello,

SOLICITO que por presentado este escrito y documento que se acompaña lo admita y tenga efectuadas las manifestaciones en él contenidas así como por reproducido el contenido del informe acompañado y en virtud de todo ello tenga igualmente por formulada denuncia, se incoen el/los preceptivo/s expediente/s sancionador/es comunicando al denunciante la referida incoación y se proceda al restablecimiento de la legalidad urbanística infringida."

A dicha denuncia se adjuntaba Informe técnico, emitido por el Arquitecto D. A... P..., a cuyo contenido obrante en expediente nos

remitimos.

4.3.- En relación con Informe del Arquitecto municipal, de fecha 27-11-2015, sobre conclusión de obras del “Modificado del Proyecto básico de ampliación y reforma de vivienda unifamiliar existente y de nueva vivienda unifamiliar en Virgen de la Vega”, en Ctra. Mora de Rubielos-Alcalá de la Selva nº 92, consta haberse dictado Providencia de Alcaldía incoando expediente de oficio, solicitando informe de Secretaría.

4.4.- En fecha 15-12-2015 se emitió informe por Secretaría. Y con misma fecha, también por Providencia de Alcaldía, se solicitó informe de Servicios Técnicos municipales. Petición cumplimentada en misma fecha (15-12-2015) por el Arquitecto municipal, Sr. E... L..., y a cuyo contenido obrante en expediente nos remitimos.

4.5.- Por Decreto de Alcaldía nº 143/2015, de 21-12-2015, se acordó la incoación de expediente para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad, dar audiencia a los interesados, y comunicar al Registro de la Propiedad el inicio de los procedimientos de restauración de la legalidad y de infracción urbanística.

Consta en expediente notificación remitida al Registro de la Propiedad de Mora de Rubielos, con R.S. nº 977, de 28-12-2015, otra con R.S. nº 18, de 7-01-2016.

Consta también copia de escrito dando audiencia a D. J... A... R..., con R.S. nº 978, de 28-12-2016.

Y también a D. R... G... R..., Administrador concursal de COPIMACE S.L. , con R.S. Nº 979, de 28-12-2016.

4.6.- Según copia aportada adjunta a la queja, mediante escrito de fecha 7-01-2016 (R.S. nº 20, de 8-01-2016), por Alcaldía se expidió documento comunicando el inicio de expediente de protección de legalidad urbanística, con nº 253.15.01.

4.7.- Por Decreto nº 3/2016, de 11-01-2016 (en el que se hace referencia a conexión con expediente nº 272.15.01) se acordó dar traslado de la denuncia a los interesados en Expte. 253.15.01, de restauración de la legalidad.

Consta en expediente copia de escrito dirigido a D. J... A.... R..., con R.S. nº 23, de 12-01-2016, dándole traslado de certificado del Decreto 3/2016, y de la denuncia de fecha 3-12-2015.

Y también a D. R... G... R..., Administrador concursal de COPIMACE

S.L. , con R.S. N° 25, de 12-01-2016.

4.8.- Personado éste último ante el Ayuntamiento, en fecha 14-01-2016, se le hizo entrega de copia de la siguiente documentación : del Decreto 143/2015, de 21-12-2015; del Informe del Arquitecto Sr. E..., de fecha 15-12-2015; del Informe de Secretaría, también de fecha 15-12-2015; del Decreto de Alcaldía n° 3/2016, de fecha 11-01-2016; y del escrito de denuncia, de fecha 3-12-2015.

4.9.- Con fecha 3-02-2016 se practicó, en Registro de la Propiedad de Mora de Rubielos, anotación preventiva de la incoación de expediente de disciplina urbanística acordada por Decreto 143/2015, de 21-12-2015.

4.10.- En fecha 4-02-2016, el Arquitecto D. J... A... R... presentó al Ayuntamiento escrito en relación al Decreto 3/2016, sobre la ejecución de las dos viviendas promovidas por COPIMACE S.L., y en respuesta a la denuncia de fecha 3-12-2015. Escrito completado con documentación anexa presentada en fecha 5-02-2016.

4.11.- Por Providencia de Alcaldía de fecha 7-03-2016, se remitieron las alegaciones presentadas a informe de Servicios municipales, y a Secretaría para la emisión de informe-propuesta.

4.12.- Con fecha 14-03-2016 se emitió informe por el Arquitecto municipal, Sr. E... L....

4.13.- En fecha 4-04-2016 tuvo entrada en Registro municipal, escrito de la denunciante, certificado en Correos con fecha 1-04-2016, solicitando : copia de documentación obrante en expediente de protección de legalidad urbanística n° 253.15.01; identificación del funcionario responsable de la tramitación/instrucción del expediente; informando de la promotora así como del proyectista y director de la obra, y del director de ejecución; solicitando la incoación de expedientes sancionadores; y de haberse presentado escritos de queja ante esta Institución y en la Subdirección Provincial de Urbanismo.

4.14.- Por Providencia de Alcaldía de fecha 18-04-2016, se solicitó a Servicios Técnicos municipales, ampliación del informe de fecha 14-03-2016. Petición que consta cumplimentada por Informe de fecha 19-04-2016, a cuyo contenido obrante en expediente nos remitimos.

4.15.- Por Providencia de Alcaldía, de fecha 20-04-2016, se remitió el expediente a informe y propuesta de resolución por Secretaría, cumplimentándose por ésta, con Informe-Propuesta fechada en 4-05-2016.

4.16.- Con base en dicha propuesta, por Alcaldía, se dictó Decreto nº 29/2016, de 4-05-2016, reproducido en punto 4 del apartado Tercero de Antecedentes.

4.17.- Contra dicha resolución se ha interpuesto, por correo certificado, Recurso de Reposición, en los términos que se recogen en punto 5 del antes citado apartado Tercero de Antecedentes.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- A la vista de la información y documentación municipal remitida a esta Institución, consideramos acreditado que, en relación con los hechos que se denunciaron en fecha 3-12-2015, y que dieron lugar a la incoación, de Expediente de Protección de legalidad urbanística nº 253.15.01, por parte de la Administración municipal se han realizado actuaciones de instrucción, que se relatan en apartado Cuarto de antecedentes, y culminaron en la resolución adoptada por Decreto 29/2016, de 4 de mayo, por lo que no es de apreciar irregularidad procedimental en la actuación municipal, sin perjuicio de la legítima discrepancia de la denunciante con la resolución adoptada, discrepancia expresada por medio del recurso de reposición interpuesto con fecha 9-06-2016, y que estaría pendiente de resolución.

SEGUNDA.- Aun cuando en punto Tercero del Decreto 143/2015, de 21-12-2015, por el que se acordó la incoación de expediente para la adopción de medidas de restablecimiento de legalidad, al disponer la comunicación al Registro de la Propiedad, se hacía referencia al inicio de los procedimientos de restauración de la legalidad y de infracción urbanística, en la documentación remitida no consta actuación alguna de incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, y ello a pesar de que la denuncia presentada expresamente lo solicitaba en relación con varias infracciones que se denunciaban, y de que volvía a solicitarse en escrito presentado por la denunciante en fecha 4-04-2016, y en recurso de reposición último presentado contra Decreto 29/2016, de 4-05-2016.

Consideramos, pues, que, con independencia del procedimiento seguido para restablecimiento de la legalidad, la Administración municipal debe pronunciarse acerca de la incoación de expediente sancionador, para determinar si concurren o no las infracciones denunciadas, y, en caso afirmativo, imponer las sanciones establecidas en la legislación urbanística

de aplicación.

TERCERA.- En los informes técnicos emitidos en el expediente, en fechas 14-03-2016 y 19-04-2016, y a los que se hace expresa referencia en Informe-propuesta de Secretaría y en la resolución de Alcaldía, de 4-05-2016, en varios de sus apartados se apunta la conveniencia o necesidad de informe jurídico sobre algunos aspectos, sin que el Informe-propuesta se haya pronunciado al respecto.

CUARTA.- Transcurrido el plazo dado a COPIMACE S.L., para ajustar las obras a las condiciones de la licencia otorgada en su día, procede, por una parte, que los Servicios Técnicos municipales giren visita a las obras y comprueben si se ha dado, o no, cumplimiento al requerimiento. Y en caso de no haberse hecho, la adopción por el Ayuntamiento de las medidas adecuadas para hacer efectivo lo ordenado.

Y presentado recurso de reposición contra el Decreto 29/2016, de Alcaldía, dentro del plazo dado al efecto, procede dar expresa y congruente resolución al mismo, de conformidad con lo establecido en art. 42 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 su notificación en legal forma a los interesados, conforme a lo establecido en art. 58 de misma Ley, y resolviendo también acerca de la incoación de expediente sancionador, en relación con las infracciones urbanísticas denunciadas y que resultan de los informes obrantes en las actuaciones administrativas examinadas.

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 ALCALÁ DE LA SELVA, para que :

1.- Por una parte, los Servicios Técnicos municipales giren visita a las obras, y comprueben si se ha dado, o no, cumplimiento al requerimiento hecho a COPIMACE S.L. por Decreto 29/2016. Y en caso de no haberse hecho, se proceda a la adopción por el Ayuntamiento de las medidas adecuadas para hacer efectivo lo ordenado.

2.- Y en cumplimiento de lo establecido en 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con arts. 42 y 58 de la misma Ley, se adopte resolución expresa en relación con el Recurso de reposición interpuesto en fecha 9-06-2016, contra el Decreto de Alcaldía nº 29/2016, dictado en Expediente de Protección de legalidad urbanística nº 253.15.01, notificando la misma en legal forma a los interesados, y resolviendo también acerca de la incoación de expediente sancionador, en relación con las infracciones urbanísticas denunciadas y que resultan de los informes obrantes en las actuaciones administrativas examinadas.

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, o en caso de no ser así, las razones en que funde su negativa.

Zaragoza, a 8 de julio de 2016

EL JUSTICIA DE ARAGÓN E.F.

FERNANDO GARCÍA VICENTE