

CURSO DEBERES DE CONSERVACIÓN, ORDENES DE EJECUCIÓN Y DECLARACIÓN DE RUINA, CONFORME A LA LEGISLACIÓN BÁSICA, ESTATAL Y AUTONÓMICA

CASOS PRÁCTICOS (PARA REALIZAR EN EL AULA EN GRUPOS).

Martes 19 noviembre.

CASO PRÁCTICO I.

HECHOS:

EL objeto del presente caso son resoluciones e inactividad del Concello de X reseñadas en el antecedente primero de esta sentencia.

La recurrente, D^a Montserrat, interpuso recurso contencioso- administrativo contra la desestimación presunta del recurso de reposición presentado frente a la resolución de 18 de marzo de 2014 del Alcalde del Concello de X sobre su solicitud de adopción de determinadas medidas de aseguramiento y conservación de la CASA000 y del vial que la circunda, en Y.

La resolución de 25 de octubre de 2015 del Alcalde sobre la donación de dicho inmueble a la Xunta de Galicia (Consellería de Cultura).

En el "suplico" final de su Demanda solicitó, además de la anulación de los actos impugnados, la condena a la Administración demandada (...) a efectuar las obras solicitadas... en escrito del 10-6-2013, esto es, apuntalamiento de las partes que no reúnan las condiciones de estabilidad, apeo de los elementos estructurales y protección contra la lluvia y retirada de piedras que ocupan la vía pública, así como las ordenadas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio de Z, esto es, precinto del inmueble y el paso circundante con la vía pública, vallando un área de seguridad alrededor de la edificación, apuntalando su estructura y reparaciones provisionales de cubierta y de seguridad necesarias para garantizar la conservación, mantenimiento y protección del bien con valor cultural y evitar los daños y peligros a personas e inmuebles, adjuntando proyecto redactado por técnico competente para la dirección de apeos, consolidaciones y rehabilitaciones de todos los elementos existentes, todo ello con expresa condena en costas a la Administración recurrida.

Posteriormente amplió el recurso frente a la inactividad del referido Concello respecto del compromiso asumido en su acuerdo plenario de 7 de mayo de 2008 de realización de determinadas obras en los accesos a su vivienda, en el entorno de la referida CASA000. En el "suplico" final de la Demanda ampliada solicitó la condena: al Ayuntamiento demandado al cumplimiento de las obligaciones contenidas en la cláusula segunda del acuerdo plenario adoptado en sesión plenaria del 7-5-2008, consistentes en "reconstrucción de muro de contención en cachotería na entrada da vivenda particular nunha lonxitude duns 20 metros e uns 4 de alta aproximadamente; ensanchamento, nun metro, aproximadamente do camiño particular á vivenda, coa

construcción dos muros nuns 60 m/l aproximadamente, colocación dun punto de luz en acceso a vivenda e botar formigón no camiño de acceso á vivenda", todo ello con expresa condena en costas a la Administración recurrida.

Aduce la recurrente en sus Demandas (inicial y ampliada) en síntesis, que era uno de los copropietarios de la " CASA000 " en Y. En el año 2004 quisieron demolerla, pero el Concello les denegó la licencia por el informe desfavorable de la Consellería de Cultura, al hallarse catalogada como edificación a conservar. Como consecuencia del progresivo deterioro de la casa, en los años 2006 y 2007 la Xunta de Galicia y el Concello requirieron a la propiedad la adopción de determinadas medidas de conservación. Al no poder asumir su coste acordaron su donación al Ayuntamiento, la cual se formalizó en escritura pública de 25 de mayo de 2009, previa autorización por el Pleno municipal mediante acuerdo de 7 de mayo de 2008. Añade que en el acuerdo de donación el Concello asumió una serie de obligaciones sobre la conservación del inmueble y sobre los accesos a la vivienda de la actora. Obligaciones que han sido total y absolutamente incumplidas. Desde el año 2013 vienen solicitando por escrito su cumplimiento, con resultado negativo. Invoca, respecto de su pretensión referida a la CASA000 el deber de todo propietario de conservación de sus bienes inmuebles, mayormente considerándose el valor cultural de éste, formalmente catalogado. Por otra parte considera que la posterior transmisión por el Concello a la Xunta de Galicia incurrió en fraude de ley, además de en una omisión total y absoluta del procedimiento administrativo legalmente establecido. Y respecto de las obligaciones de mejora y ensanche de los accesos a su vivienda, insiste en que tienen una naturaleza contractual administrativa, en el marco competencial de las corporaciones locales sobre "protección y gestión del patrimonio histórico" y "conservación y rehabilitación de la edificación" (art. 25.2.a/ LBRL).

El Concello X afirma en su Contestación, en resumen, que la demandante actúa con abuso de derecho y contradicción con sus propios actos, pues han sido los primitivos propietarios del inmueble los causantes de su deterioro hasta su situación de ruina, habiendo además intentado su demolición. Añade que la donación se realizó a título gratuito total, no fijándose ningún plazo concreto para la rehabilitación del inmueble. Incide en que, por otra parte, se trata de una Administración endeudada y con muy escasos recursos financieros, resultándole imposible asumir a día de hoy la rehabilitación de la casa y de su entorno, considerándose que la obra tiene un coste desproporcionado, dado su peculiar enclavamiento y las restricciones constructivas impuestas por la Consellería de Cultura por su catalogación. Califica así de "fuerza mayor" los impedimentos que no permiten cumplir las obligaciones establecidas en el documento de la donación. Considera también que no es la demandante, sino la propia Consellería, la única legitimada para exigirle la conservación de la edificación. Respecto de la resolución del alcalde sobre la transmisión del inmueble a la Xunta de Galicia, señala que se trata de un acto de mero trámite, de inicio del expediente, por lo que no es recurrible.

NOTAS.

I. La resolución del Alcalde- Presidente de X de 26 de octubre de 2015 que dispuso:

Primeiro.- Efectuar a doazón a Consellería de Cultura, Educación e Ordenación Universitaria do ben inmovible, con referencia catastral NUM000 sito en San Estevo, que foi adquirido polo Concello (...) denominada CASA000.

Segundo.- Realizar as actuacións necesarias para o perfeccionamento de dita doazón.

II. La donación originaria se realizó hace más de diez años sin que el Ayuntamiento realizara ninguna actuación en la casa.

La donación a la Consellería se ejecutó de forma inmediata sin otras formalidades.

III. En la **demanda ampliada** se solicita la condena al Concello demandado a dar cumplimiento a las obligaciones que asumió en el acuerdo plenario de 7 de mayo de 2008, inserto en la escritura de donación del inmueble, de:

Reconstrucción de muro de contención en cachotería na entrada da vivenda particular nunha lonxitude duns 20 metros e uns 4 de alta aproximadamente.

Ensanchamento, nun metro, aproximadamente do camiño particular á vivenda, coa construción dos muros nuns 60 m/l aproximadamente.

Colocación dun punto de luz en acceso a vivenda e botar formigón no camiño de acceso á vivenda

Botar formigón no camiño de acceso a vivenda.

CASO PRÁCTICO II.

“...nun edificio existente no casco histórico de X, que non ten ningún tipo de protección, preténdese colocar unha bomba de calor sobre a cuberta para mellorar a eficiencia enerxética do mesmo, reduciendo notablemente o seu consumo.

Entendo que amparado polo artigo 13 da nova lei de rehabilitación e rexeneración urbana, punto 3, sería posible colocar dito equipo sobre a cuberta, aínda estando por riba do volume máximo permitido polas ordenanzas urbanísticas.

Por outra banda, no plan especial de protección e reforma interior do casco histórico indícase con capítulo ..., epígrafe ...4.4. Construcciones por encima de la línea de Cornisa:

Sobre el plano inclinado de la cubierta y por encima de la altura total del edificio solo se permitirán antenas, chimeneas de humos y ventilación, remates, adornos tradicionales o buhardillas existentes, siempre que cumplan con las condiciones estéticas establecidas en cada caso, encaminadas a reducir al máximo su impacto exterior.

En base a esto a técnica municipal indícame que no sería posible instalar dito equipo sobre a cuberta.

¿Cal das dúas normativas prevalece sobre a outra? ¿É posible ou non instalar a bomba de calor sobre a cuberta dun inmovible non protexido no casco histórico de Noia?

Chegouse a plantexar a posibilidade de construír unha cheminea e colocala dentro, se ben polas dimensións que collería a mesma tamén se rechazou por parte do Concello. No plan especial no se indican dimensións máximas de chemineas, pero si se indica que deben ser o máis reducidas posibles para ter o mínimo impacto visual. ¿Como se debe interpretar isto?"

CASO PRÁCTICO III.

"Preséntase un caso dunha parcela encravada no interior de núcleo. Nela ubícase unha edificación tradicional que pretende rehabilitarse integralmente. O acceso á mesma é por un camiño aparentemente de servidume sen que se poida acreditarlo uso público.

O planeamento está sen adaptar, resultando de aplicación unhas normas subsidiarias municipais totalmente obsoletas que non se pronuncian sobre a natureza esixible ó acceso e tamén o réxime xeral do solo núcleo da Lei do solo de Galicia.

¿Poderíase facer unha rehabilitación integral dunha edificación tradicional das amparadas polo artigo 40 a pesar de non contar con acceso por vía de uso público?.

Penso que non, pero teño que argumentalo e o articulado da lei e do regulamento non axuda moito.

A pesares de non ter que cumprir determinados parámetros excepciónados no artigo 40, si ten que cumprir as determinacións do réxime do núcleo, cesión e acceso por vía de uso público entre outros servizos.

Non obstante, no parágrafo da obriga de cesións expresamente inclúe o suposto de rehabilitación integral e non así no parágrafo do acceso por vía de uso público. Polo que se nos plantea unha discusión.

Moitas

grazas.

LEI 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia. Artigo 24. Réxime e condicións de edificación no solo de núcleo rural 2. Cando se pretenda parcelar, construír novas edificacións, substituír ou rehabilitar integralmente as existentes, as persoas propietarias deberán ceder gratuitamente ao concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso. 5. Para edificar no ámbito dos núcleos rurais deberá dispoñerse de acceso rodado de uso público e executarse a conexión coas redes de servizo existentes no núcleo rural ou nas súas proximidades. De non existiren, deberán resolverse por medios individuais con cargo ao promotor ou á promotora da edificación e co compromiso de conexión cando se implanten os servizos. Artigo 40. Edificacións existentes de carácter tradicional As edificacións tradicionais existentes en calquera categoría de solo de núcleo ou de solo rústico poderán ser destinadas a usos residenciais, terciarios ou produtivos, a actividades turísticas ou artesanais e a pequenos talleres e equipamentos. Logo da obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística, e sen necesidade de cumprir os parámetros urbanísticos aplicables agás o límite de altura, permitirase a súa rehabilitación e reconstrución e, por razóns xustificadas, a súa ampliación mesmo en volume independente, sen superar o 50 % do volume orixinario da edificación tradicional.

DECRETO 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia. Artigo 36. Réxime do solo de núcleo rural 2. Cando se pretenda parcelar, construír novas edificacións, substituír ou rehabilitar integralmente as existentes, as persoas propietarias deberán ceder gratuitamente ao concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso (artigo 24.2 da LSG). 5. Para edificar no ámbito dos núcleos rurais deberá dispoñerse de acceso rodado de uso público e executarse a conexión coas redes de servizo existentes no núcleo rural ou nas súas proximidades. De non existiren, deberán resolverse por medios individuais con cargo ao promotor ou á promotora da edificación e co compromiso de conexión cando se implanten os servizos (artigo 24.5 da LSG). Para os efectos previstos neste número para a conexión coas redes de servizo existentes no núcleo ou nas súas proximidades, o solo de núcleo rural terá a mesma condición urbanística que o solo urbano, sen prexuízo do previsto para o suposto de actuacións integrais. Cando no solo de núcleo rural tradicional, o planeamento estableza a consolidación de aliñacións

existentes para garantir o mantemento e protección da trama tradicional ou dos muros que delimitan o viario, e isto supoña a imposibilidade de dispoñer de acceso rodado a algunha parcela, esta poderá ser edificada sempre que conte con acceso por vía de uso público pavimentada. Artigo 63. Edificacións existentes de carácter tradicional. As edificacións tradicionais existentes en calquera categoría de solo de núcleo ou de solo rústico poderán ser destinadas a usos residenciais, terciarios ou produtivos, a actividades turísticas ou artesanais e a pequenos talleres e equipamentos (artigo 40 da LSG). Logo da obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística, e sen necesidade de cumprir os parámetros urbanísticos aplicables, agás o límite de altura, permitirase a súa rehabilitación e reconstrución e, por razóns xustificadas, a súa ampliación mesmo en volume independente, sen superar o 50 % do volume orixinario da edificación tradicional (artigo 40)."

CASO PRÁCTICO IV.

"Solicitamos información a cerca de la obligatoriedad de solicitar una licencia de primera ocupación en edificaciones existentes en los que se aplique una rehabilitación, ya que supone en algunos ayuntamientos un trámite que se dilata en el tiempo y que vincula en algunos casos retenciones en la financiación de los promotores."

=====