

Moció proposant l'inici d'un expedient de declaració de lesivitat, a l'empara de l'article 103 de la Llei 30/1992, respecte de l'atorgament de llicència municipal d'obra major del projecte de legalització de les obres de l'immoble del C/ les Tendes 27

Els tinents d'alcalde Vicent Canet Llidó, David González Martínez i José Salazar Cuadrado, a l'empara del que del que disposa l'article 97.3 del Reial Decret 2.568/1986 pel qual s'aprova el Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals; i d'acord amb el que estableix la Llei 7/1985 Reguladora de les Bases de Règim Local, eleven al Plenari la següent MOCIÓ, per al seu debat i votació.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

En data 31 d'octubre de 2014, mitjançant acord de la Junta de Govern Local, es va concedir llicència d'obra major per al projecte de legalització de les obres de l'immoble del C/ les Tendes 27 (expedient 42/14-OMA). Unes obres que, en bona part, havien estat objecte de la infracció urbanística assenyalada a l'expedient de disciplina urbanística núm. 56/2014-ERU.

La concessió d'aquesta llicència de legalització presentava un aspecte singular, com era l'existència d'un informe tècnic, l'elaborat per l'arquitecte municipal en data 10 d'octubre de 2014, que arribava a dues conclusions contradictòries: una proposta A desfavorable a la concessió de la llicència, i una proposta B favorable a la concessió de la mateixa.¹ Fet, aquest, que no s'havia produït en cap altre expedient d'obra major dels darrers anys (i, possiblement, siga un fet totalment inèdit a l'Ajuntament d'Oliva).

Aquest aspecte singular ja va generar alguns comentaris sobre el mateix per part d'alguns dels tinents d'alcalde presents a la sessió de Junta de Govern Local de data 31 d'octubre de 2014. I també havia provocat que la resolució d'aquesta llicència quedara sobre la mesa a la sessió de la Junta de Govern anterior: la que va tindre lloc en data 17 d'octubre de 2014.

Tot això és degut a que hi ha aspectes a l'immoble del C/ les Tendes 27 que fan complexa la decisió en quant als criteris de conservació tipològica a seguir en relació, sobretot, al pati de llums:

- L'immoble és part segregada d'un major immoble (el confrontant del C/ les Tendes 25). Segregació anterior al PGOU del 82 que va comportar modificacions en l'esquema tipològic d'ambdues vivendes resultants.²

¹ Veure pàgs. 9-10 de l'Annex.

² Veure pàg. 8 de l'Annex.

- El pati resultant de la segregació no es correspon amb el tipus arquitectònic 3.3 definit a la fitxa núm. 8 dels conjunts tipològics dels Estudis Previs del Nucli Vell d'Oliva elaborat per la Direcció General de Patrimoni Artístic en 1994.³

- Mantindre el pati de llums anterior a la reforma no restituiria el pati tipològic que es pretén conservar en aquest tipus d'immobles, i a més, s'incompliria l'article 66 de les normes urbanístiques del PGOU, així com les determinacions d'habitabilitat exigides a l'Orde de 7 de desembre de 2009, per la qual s'aproven les condicions de disseny i qualitat, en desenvolupament del decret 151/2009 de 2 d'octubre, del Consell.⁴

Per tots aquests motius, la proposta "B" plantejada a l'informe de l'arquitecte municipal de data 10 d'octubre de 2014 sembla la més raonable, per quant se centra en aquells aspectes que realment contribuiran a recuperar el màxim d'elements definitoris del tipus arquitectònic 3.3:

- Rectificar el projecte d'obra major de l'expedient 42/14-OMA per tal de recuperar la configuració de la coberta de les 2 primeres crugies: amb teula àrab i a dues aigües. Configuració que es va perdre en una reforma anterior a setembre de 2009, quan es va substituir la coberta de teules per una coberta plana.

- I rectificar, en el referit projecte d'obra major, també l'alineació de la porta, per tal de recuperar l'alineació característica de l'esquema tipològic 3.3.

En aquest sentit es va manifestar la Junta de Govern Local en aprovar l'esmentada llicència de legalització.

Poc després, quan la ciutadania va tindre coneixement de la concessió de l'esmentada llicència, es va produir un cert clamor popular que apuntava un possible tracte de favor en aquest expedient 42/14-OMA, pel fet que una de les promotores de les referides obres ostenta un rellevant càrrec públic a l'Ajuntament d'Oliva.

En data 20 de novembre de 2014 es van presentar dos registres d'entrada (el 12.916/14 i el 12.896/14), en qualitat de recursos de reposició i/o revisió a l'esmentat acord de Junta de Govern Local de data 31 d'octubre de 2014. Registres que substancialment sol·licitaven: Còpia dels informes de l'arquitecte municipal de dates 10 i 30 d'octubre de 2014, així com l'informe jurídic del TAG d'Urbanisme de data 15 d'octubre de 2014. I l'anul·lació de la referida llicència d'obra.

Davant aquest clamor popular, i en ares de la transparència, tres dels tinents d'alcalde van sol·licitar a l'alcaldia un informe jurídic complementari de la secretària general que analitzara detalladament les especials circumstàncies que presentava l'expedient 42/14-OMA, i dissipara qualsevol ombra de sospita que poguera plantejar el referit expedient. Sempre pensant en el bé i la credibilitat de l'Ajuntament d'Oliva, i en donar adequada resposta a la demanda de transparència de la ciutadania en un tema que, per les seues especials circumstàncies (obres realitzades sense llicència per una regidora amb un càrrec rellevant a l'Ajuntament, i una llicència concedida amb un informe que arriba a dos conclusions contradictòries), resulta d'un comprensible interès social a la nostra ciutat.

³ Veure pàg. 10 de l'Annex.

⁴ Veure pàg. 9 de l'Annex.

D'aquesta forma, en data 5 de desembre de 2014 els tinents d'alcalde Vicent Canet Llidó, David González Martínez i José Salazar Cuadrado van presentar un registre d'entrada (el núm. 13.649/14) sol·licitant a l'alcaldia un informe jurídic de la secretària general que clarificara aquestos dubtes:

- 1.- Si la Junta de Govern Local, en prendre l'acord d'atorgar la llicència urbanística sol·licitada en data 6 d'agost de 2014, va excedir-se en les seues competències, i si va incomplir les determinacions del PGOU, en relació als graus de protecció en edificis del Centre històric.
- 2.- Si va ser procedent l'aprovació, per part d'aquesta mateixa Junta de Govern, de la liquidació tributària provisional relativa a Llicències Urbanístiques al liquidar-se l'ICIO amb un 50% de bonificació. Atinent al fet que la sol·licitud d'aquesta bonificació es va efectuar quan es obres ja estaven executades (segons es desprén de l'expedient de disciplina urbanística 56/14).
- 3.- Si, per part de la secretària general, s'observava algun altre possible indicatiu d'irregularitat en l'atorgament de la referida llicència.
- 4.- Si procedia, a criteri de la secretària general, donar trasllat dels informes tècnics i jurídics relatius a l'esmentat expedient als ciutadans que els van sol·licitar en data 20 de novembre de 2014 (regs. d'entrada 12.916 i 12.896)

Dissortadament, aquesta sol·licitud en pro de la transparència no va ser atesa pel sr. alcalde, ni tan sols va haver contestació a la mateixa. Per això, transcorregut un mes des de la presentació de la referida sol·licitud, els esmentats tinents d'alcalde van haver de presentar un segon registre d'entrada en data 8 de gener de 2015 (el núm. 140/15), reiterant la sol·licitud formulada en data 5 de desembre de 2014.

Lamentablement, el sr. alcalde no va voler accedir a clarificar els dubtes legítims que puga tindre la ciutadania en relació amb aquest expedient tan particular, i en data 2 de febrer de 2015, mitjançant decret de l'alcaldia núm. 285/15, va resoldre denegar petició d'informe dels srs. Canet Llidó, González Martínez i Salazar Cuadrado de data 8 de gener de 2015.

Davant aquesta negativa per part de l'alcaldia, l'única possibilitat de dissipar les ombres de dubte en el referit expedient 42/14-OMA, és recórrer a un procediment de revisió d'aquest acte administratiu a través de la prèvia declaració de lesivitat, tal i com ja van advertir que farien els tinents d'alcalde Canet Llidó, González Martínez i Salazar Cuadrado al seu escrit de data 8 de gener de 2015, en cas de no rebre resposta a la seua sol·licitud, com així ha ocorregut.

EXPOSICIÓ DE FETS

Documentació complementària:

- Expedients d'obra menor 128/10-OME i 234/13-OME.
- Expedient d'obra major 42/14-OMA.
- Expedient de restauració de la legalitat urbanística 56/2014-ERU.
- Registres d'entrada 12.896/14, 12.916/14, 13.649/14 i 140/15.
- Decret de l'alcaldia 285/15 de 2 de febrer.

Resultant que en data 19 de juliol de 2010, mitjançant decret de l'alcaldia núm. 2.856/10, es va resoldre accedir al desistiment de llicència que havia estat sol·licitat en data 23 de juny de 2010 (registre d'entrada núm. 9.161/10), en relació a la llicència d'obra menor sol·licitada en data 3 de juny de 2010 (registre d'entrada núm. 8.113/10) per a reforma de pati interior en l'immoble de C/ les Tendes 27 (expedient 128/10-OME).

Resultant que en data 13 de novembre de 2013, mitjançant decret de l'alcaldia núm. 3.765/13, es va resoldre concedir llicència per a l'obra menor sol·licitada en data 4 d'octubre de 2013 (registre d'entrada 11.613/13) consistent en llevar humitats de pati i terrassa, reforma de bany, reforma de cuina i pintar (expedient 234/13-OME).

Resultant que en data 15 de juliol de 2014 es va formular una denúncia urbanística (registre d'entrada núm. 8.141/14), sol·licitant-se la comprovació, per part dels serveis tècnics municipals pertinents, de si s'havia comés una infracció urbanística en la vivenda del C/ les Tendes 27.

Resultant que en data 6 d'agost de 2014 els propietaris de l'immoble del C/ les Tendes 27 van presentar per registre d'entrada (el núm. 8.980/14) un projecte d'obra major denominat "reestructuració de l'edifici per a ús de vivenda" (expedient 42/14-OMA).

Resultant que en data 9 de setembre de 2014, mitjançant decret núm. 2.956 del tinent d'alcalde delegat de disciplina urbanística, es va resoldre la suspensió de les obres de la vivenda del carrer les Tendes 27, perquè gran part d'aquestes obres no estaven emparades en la llicència municipal concedida mitjançant decret de l'alcaldia núm. 234/13 de data 13 de novembre de 2013. Donant-se inici així a l'expedient de restauració de la legalitat urbanística núm. 56/2014-ERU.

Resultant que en data 10 d'octubre de 2014 l'arquitecte municipal va elaborar un informe en el qual es plantejaven dues propostes distintes:

"PROPUESTA 'A':

En sentido DESFAVORABLE ya que, según la definición del nivel de conservación "C" (parcial con respecto de su organización tipológica) que comporta la conservación de fachadas, cubiertas, patios y esquema tipológico básico, entendida en un sentido estricto (mediante el cual se supone que todos estos elementos arquitectónicos que forman parte de la configuración actual del edificio presentan valores patrimoniales), la modificación de la configuración del patio interior del edificio propuesta en el proyecto de "reestructuración de edificio para uso de vivienda" no puede ser aceptada; y, conociendo el estado actual de las obras tras la visita de inspección realizada en

fecha 4 de septiembre de 2014, según el expediente de infracción urbanística 56/2014-ERU, debería procederse a la restauración de la legalidad urbanística, recuperando el primitivo patio de luces. Pero...

- La conservación estricta del patio de luces original no permitirá el cumplimiento de las determinaciones de habitabilidad exigidas en las DC09: "Orden de 7 de diciembre de 2009, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad, en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell".

- Tampoco podrá cumplirse el artículo 66 "patios interiores" exigidos por el PGOU; elemento éste que está íntimamente relacionado con el artículo 104 "Condiciones de la edificación" (según alineaciones de vial) que obliga (en el punto 2) a que "Las edificaciones destinadas a vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad de la Sección 3a del Capítulo II de este Título..." donde se establecen las condiciones de iluminación y ventilación de las estancias en las viviendas y (en el punto 3) a que "las edificaciones cumplirán lo establecido en la Sección 6a del Capítulo II de este Título, en cuanto a las condiciones particulares de la edificación según alineación de vial, referidas a medición de la altura edificable y (dimensiones de los) patios interiores.

- Además, según la clasificación tipológica basada en la realizada por Carles Boigues en su libro "Temas de etnografía valenciana", volumen 1, con el título "Las casas agrupadas y urbanas: tipos y evolución", desarrollada en los "Estudios Previos del Núcleo Viejo de Oliva", redactado por la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura, el patio de luces original del edificio objeto de informe no se corresponde con el tipo 3.3 que caracteriza las casas del "Carrer les Tendres" (donde el patio o corral queda situado al fondo), según la ficha de conjuntos tipológicos nº 8 de esos mismos "Estudios Previos", pudiendo tratarse incluso de un "elemento impropio". Si admitimos que, al menos, el patio de luces original es de escaso valor definitorio del conjunto o su preservación puede comportar graves problemas para la mejor conservación del inmueble (si el inmueble no reúne condiciones de habitabilidad puede llevar su abandono y posterior deterioro), según la disposición transitoria séptima del decreto 67/2006 de 19 de mayo del Consell (ROGTU), podría permitirse su demolición; pues dicho elemento no goza de protección específica y no se halla inscrito en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

PROPUESTA 'B':

En sentido FAVORABLE; solicitando, no obstante, proyecto técnico con el que puedan legalizarse las obras definidas en el proyecto básico de "reestructuración de edificio para uso de vivienda" presentado en fecha de 6 de agosto. Todo ello fundamentado en una consideración de la definición del nivel de conservación "C" más flexible, mediante la cual se pretende conservar los elementos arquitectónicos que contribuyen a definir el "tipo arquitectónico" y/o puedan presentar valores patrimoniales. Entonces...

- En aras a restaurar los valores patrimoniales atribuidos a la edificación, se debería exigir que se restituyese la cubierta de teja en las dos primeras crujías pues, según el informe técnico de fecha 5 de septiembre de 2014, correspondiente al expediente de infracción urbanística 56/2014-ERU, aquella fue sustituida, con fecha anterior a septiembre de 2009, por una cubierta plana. Este sí que es un elemento que forma parte constituyente del tipo 3.3, como así consta en la ficha de conjuntos tipológicos nº 8; pues, al tratar de las características de la edificación en el "Carrer les Tendres", la describe con "cubierta de teja que forma una pequeña cornisa volada con canalón" (la ficha aporta además una fotografía de finales de los años setenta donde se aprecian esos mismos elementos constructivos). Con esta medida se satisfaría el objetivo del

PGOU (artículo 102 apartado "a") para el Casco Antiguo, en el que "se pretende la recuperación de las tipologías que históricamente han conformado la imagen de la zona y, por tanto, el mantenimiento de los valores ambientales de los que tan rico es el Núcleo de antigua formación de Oliva".

- Igualmente debería exigirse la colocación de la puerta de acceso a la vivienda en el plano de la alineación de la edificación, donde se encontraba originalmente, permitiendo un espesor de jambas correspondiente a un muro de carga; es decir, hasta un máximo de 50 cm."

En ambdues propostes s'havia de rectificar el títol del projecte tècnic presentat en data 6 d'agost (denominat 'reestructuració d'edifici per a ús de vivenda') per redefinir-lo com un "projecte de legalització de les obres executades i d'execució de les que queden pendents", a la llum de l'expedient d'infracció urbanística 56/2014-ERU.

Resultant que a la Junta Govern Local de data 17 d'octubre de 2014, el sr. alcalde va presentar a la resta de membres, per a la seua consideració i aprovació, si s'esqueia, la proposta d'obra major sol·licitada en data 6 d'agost de 2014 (reg. d'entrada 8.980/14), per a la re-estructuració d'un edifici del Centre Històric, afectat pel nivell de protecció de 4a categoria (Conjunts Tipològics, nivell de conservació 'C': parcial respecte de la seua organització tipològica) de la catalogació d'edificis i carrers protegits que apareixen a la modificació puntual del PGOU relativa al casc antic.⁵

Resultant que el sr. alcalde va elevar l'esmentada proposta com a favorable amb condicionants. Tot això en base a l'informe tècnic de l'arquitecte municipal (que contenia dues propostes, una de les quals favorable), i Jurídic del TAG d'Urbanisme, de dates 10 i 15 d'octubre de 2014 respectivament.

Resultant que, a petició del tinent d'alcalde i regidor delegat d'Ordenació del territori, l'esmentada proposta d'atorgament de llicència va quedar sobre la mesa per quant els condicionants que figuraven en l'informe jurídic realment constituïen modificacions a realitzar sobre el projecte presentat.

Resultant que a la Junta de Govern Local de data 31 d'octubre de 2014, el sr. alcalde va tornar a portar la sol·licitud de llicència amb proposta favorable, ara amb la introducció al projecte de les modificacions indicades a la proposta 'B' de l'informe l'arquitecte municipal de data 10 d'octubre de 2014. Comprovat aquest extrem per informe complementari de l'arquitecte municipal de data 30 de octubre de 2014.

Resultant que la Junta de Govern Local de data 31 d'octubre de 2014 va acordar concedir la llicència per a la re-estructuració d'edifici per a ús de vivenda, en legalització de les obres executades sense la preceptiva llicència urbanística assenyalades a l'expedient de disciplina urbanística núm. 56/2014-ERU.

Resultant que, igualment, la referida Junta de Govern Local va aprovar la següent liquidació provisional de la Taxa per Llicències Urbanístiques: Base imposable: 71.840,91 €; Impost ICIO: 2.377,93 €; Bonificació 50%: - 1.188,97 € (per element catalogat amb nivell 3 de protecció); Taxes: 495,70 €; Total autoliquidat: 1.684,67 €.

⁵ Modificació puntual que fou aprovada provisionalment per l'Ajuntament d'Oliva el 28 de desembre de 1995, i definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de València, en sessió celebrada el 24 d'abril de 1996 (BOP 31-07-1996).

Resultant que en data 20 de novembre de 2014 es van presentar dos escrits per registre d'entrada (el 12.916/14 i el 12.896/14), en qualitat de recursos de reposició i/o revisió a l'esmentat acord de Junta de Govern Local de data 31 d'octubre de 2014. Registres que substancialment sol·licitaven: Còpia dels informes de l'arquitecte municipal de dates 10 i 30 d'octubre de 2014, així com l'informe jurídic del TAG d'Urbanisme de data 15 d'octubre de 2014. I l'anul·lació de la referida llicència d'obra.

Resultant que en data 30 de novembre de 2014 un mitjà de comunicació local va denunciar que, en aquesta llicència urbanística, s'havia aplicat una bonificació del 50% de l'ICIO de forma improcedent, pel fet que la sol·licitud de bonificació al qual es fa referència a l'article 5.1 de l'ordenança fiscal reguladora de l'ICIO no es presentava quan van començar les obres, sinó com a conseqüència d'una denúncia urbanística que havia derivat en la incoació d'un expedient de disciplina urbanística i la corresponent sol·licitud de llicència per tal de legalitzar les obres executades sense llicència.

CONSIDERACIONS FINALS

Considerant que l'expedient 42/14-OMA és un expedient que té un especial interès social, per quant es tracta d'unes obres realitzades sense llicència municipal per part d'un membre de la Corporació, i que han estat denunciades públicament (i en via administrativa) per un mitjà de comunicació local.

Considerant que la concessió d'aquesta llicència de legalització presenta un aspecte singular, com és l'existència d'un informe tècnic, l'elaborat per l'arquitecte municipal en data 10 d'octubre de 2014, que arriba a dos conclusions contradictòries: una proposta A desfavorable a la concessió de la llicència, i una proposta B favorable a la concessió de la mateixa. Fet, aquest, que no s'havia produït en cap altre expedient d'obra major dels darrers anys (i, possiblement, siga un fet totalment inèdit a l'Ajuntament d'Oliva).

Considerant que el fet anteriorment esmentat, unit al fet que un dels propietaris de l'immoble del C/ les Tendres 27 ostenta un càrrec públic de rellevància en aquest Ajuntament, podria generar certa sensació de tracte de favor.

Considerant que l'apartat "D" de article 5.1 de l'Ordenança fiscal reguladora de l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) diu que "la sol·licitud de bonificació⁶ la presentarà el subjecte passiu, de manera simultània a la sol·licitud de la llicència municipal, en instància a banda", i que no consta que s'haja presentat cap registre d'entrada sol·licitant l'esmentada bonificació en data 6 d'agost de 2014, quan es va presentar per registre d'entrada (el núm. 8.980/14) la sol·licitud de llicència.

Considerant que podria haver resultat improcedent l'aprovació d'una liquidació provisional de la Taxa per Llicències Urbanístiques amb un 50% de bonificació de l'ICIO, tant pel fet que s'ha incomplert el que disposa el referit apartat "D" de article 5.1 de l'Ordenança fiscal reguladora de l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres, com pel fet que les obres ja estaven executades en el moment d'aplicar-se la referida bonificació.

⁶ Es refereix a la bonificació en favor de les obres declarades d'especial interès municipal per concórrer circumstàncies històrico-artístiques, com són les obres realitzades sobre elements inclosos en el Catàleg d'Elements i Conjunts protegits del document del Pla General d'Ordenació municipal.

Considerant que la Junta de Govern Local, en prendre l'acord d'atorgar la llicència urbanística sol·licitada en data 6 d'agost de 2014, podria haver excedit les seues competències, pel fet que aquest atorgament podria significar, implícita o explícitament, una modificació puntual del PGOU, en relació als graus de protecció en edificis del Centre històric. Amb la qual cosa ens trobaríem davant un dels supòsits d'actes amb possibles vicis de nul·litat previstos a l'art. 62.1.b de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú: actes dictats per un òrgan manifestament incompetent per raó de la matèria.

Considerant que podria haver-se produït una contravenció de l'ordenament jurídic determinant de la anul·labilitat segons allò previst a l'article 63 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, en haver-se concedit per la Junta de Govern Local una llicència d'obra major, sense que es donen les circumstàncies adequades per a la concessió de la mateixa. Principalment els relatius al pati de llums interior, d'acord amb el grau de protecció tipològic de l'immoble del C/ les Tendes 27, i aprovat la liquidació tributària corresponent amb una bonificació improcedent.

Considerant que resulta per tant necessari estudiar si procedeix anul·lar aquestos actes, seguir el procediment de declaració de lesivitat, regulat en l'article 103 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, i a l'article 218 de la Llei General Tributària, per tal d'anul·lar i deixar sense efectes, la liquidació tributària i l'atorgament de llicència municipal d'obra major del projecte de legalització de les obres de l'immoble del C/ les Tendes 27 (expedient 42/14-OMA), concedida mitjançant acord de la Junta de Govern Local de data 31 d'octubre de 2014.

Per tot el que s'exposa, els tinents d'alcalde Vicent Canet Llidó, David González Martínez i José Salazar Cuadrado proposen al Plenari de l'Ajuntament l'aprovació de les següents,

PROPOSTES D'ACORD

PRIMER.- Iniciar expedient de declaració de lesivitat, a l'empara de l'article 103 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, respecte de l'atorgament de llicència municipal d'obra major del projecte de legalització de les obres de l'immoble del C/ les Tendes 27 (expedient 42/14-OMA), concedida mitjançant acord de la Junta de Govern Local de data 31 d'octubre de 2014, i la liquidació tributària corresponent a la mateixa.

SEGON.- Sol·licitar un informe jurídic de la secretària general en relació a:

- 1.- Si la Junta de Govern Local, en prendre l'acord d'atorgar la llicència urbanística sol·licitada en data 6 d'agost de 2014, va excedir-se en les seues competències, i si va incomplir les determinacions del PGOU, en relació als graus de protecció en edificis del Centre històric.
- 2.- Si va ser procedent l'aprovació, per part d'aquesta mateixa Junta de Govern, de la liquidació tributària provisional relativa a Llicències Urbanístiques al liquidar-se el ICIO amb un 50% de bonificació. Atenent al fet que la sol·licitud d'aquesta bonificació es va

efectuar quan les obres ja estaven executades (segons es desprén de l'expedient de disciplina urbanística 56/14).

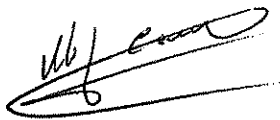
3.- Si, s'ha produït algun altre possible indicati d'irregularitat en l'atorgament de la referida llicència.

4.- Si procedia en conseqüència, a criteri de la secretària general, aprovar la lesivitat del actes administratius esmentats.

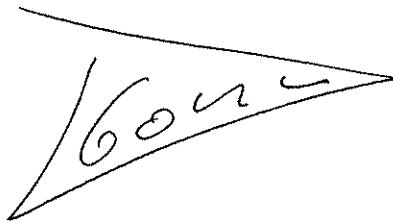
TERCER.- Elaborat l'informe, donar tràmit d'audiència als interessats, amb trasllat del mateix, per un termini de quinze dies per tal que puguem formular les al·legacions i presentar els documents que considerem procedents.

QUART.- Sol·licitar de la secretària general nou informe en relació a les al·legacions presentades, tot elaborant una proposta al Ple per tal que, si s'escau, es declare la lesivitat dels actes administratius esmentats, procedint a la impugnació dels mateixos davant els Tribunals de l'ordre Contenciós-Administratiu.

Oliva, 16 de febrer de 2015



Vicent Canet i Llidó



David González Martínez



José Salazar Cuadrado

A/A SR. ALCALDE-PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT D'OLIVA

Annex

Pàgs. 5-11 de l'informe de l'arquitecte municipal de data 10 d'octubre de 2014:

[Pàg. 5] *La vivienda objeto de este informe está catalogada dentro de los edificios de cuarta categoría, con un nivel de conservación "C", que comporta la conservación de fachadas, cubiertas, patios y esquema tipológico básico.*

En consecuencia, si consideramos que esta modificación puntual de PGOU sintetiza las ideas en materia de patrimonio cultural de los "estudios previos del núcleo viejo de Oliva", debiera poder aceptarse que, en lugar de entenderse la norma en sentido estricto con la consecuencia de que no pueden alterarse determinados elementos arquitectónicos por el mero hecho de que existen en la actualidad, lo que realmente trata de conservar son todos estos mismos elementos precisamente porque atribuyen los valores patrimoniales al edificio que justifican su conservación. Además, hay que tener en cuenta que los procesos evolutivos han podido dar lugar a la aparición de "elementos impropios", tal y como reconocen los "Estudios Previos del Núcleo Viejo de Oliva" en la ficha nº 8 de conjuntos tipológicos referida al "Carrer de les Tendres". Sería entonces cuando recobraría sentido la definición del nivel de conservación "C".

[Pàg. 6] *No obstante, esta norma es objetiva tal y como está redactada en la actualidad. Según la definición estricta de este nivel de protección, la modificación de la configuración del patio interior del edificio propuesta en el proyecto de "reestructuración de edificio para uso de vivienda" no puede ser aceptada, aunque no altere el esquema tipológico básico: casa popular entre medianeras con patio.*

[...] Según el artículo 77 "Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos" de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre Urbanística Valenciana (en adelante LUV), los elementos que se incluyan en el Catálogo se clasificarán en tres niveles de protección: integral, parcial y ambiental.

Según el ROGTU (artículos 184 a 186) en desarrollo del artículo 77 de la LUV:

[Pàg. 7] *[...] 2.- El nivel de protección parcial de los bienes catalogados incluirá construcciones, recintos o elementos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco, como fachadas y elementos visibles desde espacios públicos. Pueden autorizarse:*

a) Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial: espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escalera principal, zaguán, fachadas y demás elementos propios.

b) La demolición de estos elementos cuando no gocen de protección específica, en bienes no inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o su preservación comporte graves problemas para la mejor conservación del inmueble. Nunca podrá ser objeto de demolición la fachada principal ni el espacio principal de acceso o distribución interior. Cuando su estado de conservación exija demolición parcial, se reconstruirá el elemento demolido con idénticas técnicas constructivas, reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse.

[...] Dado que no se ha producido una efectiva homologación o equivalencia de niveles de protección, debe interpretarse y aplicar el nivel correspondiente del ROGTU que más se aproxime a los fines u objetivos pretendidos que dieron lugar a la catalogación del elemento o inmueble en cuestión. Es claro que el nivel de conservación parcial con respecto a su organización tipológica que, según la modificación puntual del PGOU de Oliva relativa al Casco Antiguo, comporta la conservación de fachadas, cubiertas, patios y esquema tipológico básico, se aproxima a los objetivos perseguidos en el nivel de "protección parcial" del ROGTU.

De esta manera puede autorizarse la demolición de estos elementos cuando no gocen de protección específica, en bienes no inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o su preservación comporte graves problemas para la mejor conservación del inmueble.

[Pàg. 8] En consecuencia, tratándose de la disposición del patio de luces, cabe plantearse si la original constituía un elemento definitorio del tipo edificatorio que se pretende conservar o no (recordemos que es el tipo 3.3 según los "Estudios Previos del Núcleo Viejo de Oliva", donde el patio de luces mantiene una posición trasera, en el fondo de la parcela) o incluso si en realidad se trataba de un elemento impropio, en cuyo caso podría autorizarse su demolición, acorde con las determinaciones de la disposición transitoria séptima del ROGTU.

4.- Orden de 7 de diciembre de 2009, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad (en adelante las DG09), en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell.

Las determinaciones del proyecto básico de "reestructuración de edificio para uso de vivienda" no solo cumplen con las DC09 sino que constituyen el objetivo básico perseguido en su redacción.

En efecto, la conservación estricta del patio de luces original, exigida por la Modificación Puntual del PGOU de Oliva relativa al Casco Antiguo, no permitiría el cumplimiento de las determinaciones de habitabilidad (iluminación y ventilación) exigidas en las DC09.

EXPEDIENTE DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA 56/2014-ERU

Con fecha 5 de septiembre de 2014 se emite informe técnico sobre infracción urbanística por ejecución de obras que no se ajustan a la licencia urbanística otorgada.

Previamente se había realizado una visita de inspección, con fecha 4 de septiembre de 2014, comprobándose que:

- El inmueble es parte segregada de un mayor inmueble, el resto del cual es el actual edificio emplazado en "Carrer de les Tendes" nº 25. Esta segregación se produjo con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva del PGOU de Oliva (30 noviembre de 1982). Esta segregación con sus correspondientes obras de reforma y habilitación generaron una modificación de los huecos de fachada, en planta primera y segunda.

- Anteriormente a septiembre de 2009 se sustituyó la cubierta de tejas y su estructura portante, en las dos primeras crujías, por una cubierta plana.

- Se han realizado obras en la actualidad conforme a lo indicado en el proyecto básico de "reestructuración de edificio para uso de vivienda" adjuntado a la solicitud de obras mayores (exp. 42/14-OMA).

El informe concluye que, para el establecimiento concreto de la legalidad o ilegalidad urbanística de las obras realizadas, queda a la espera del pronunciamiento del informe técnico

y jurídico que determinen la procedencia o no de la licencia solicitada el 6 de agosto en base al proyecto básico aportado en la misma.

En consecuencia, el proyecto básico presentado deberá, si procede, presentarse de nuevo como un "Proyecto de Legalización de las obras ejecutadas y de Ejecución de las que quedan pendientes".

[Pàg. 9] PROPUESTAS

En base a los argumentos expuestos, queda patente que la normativa aplicable es compleja y contradictoria en algunos aspectos.

Entiendo que el alcance real de la problemática planteada, si bien en principio se encuentra localizada en el inmueble de referencia (Carrer les Tendes 27), afectan al interés general de nuestra ciudad, concretado en el Núcleo Antiguo de Oliva.

Especial relevancia puede tener la resolución de este expediente si tenemos en cuenta que se está elaborando actualmente un "Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos" que homologará los diferentes niveles de protección del patrimonio cultural inmueble con la normativa en materia de patrimonio cultural en vigor y que, desde la ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano de la Generalitat, tenemos pendiente.

Es por todo ello por lo que planteo dos propuestas, las cuales se acompañan de razonamientos que las motivan y justifican. A saber:

PROPUESTA "A":

En sentido DESFAVORABLE ya que, según la definición del nivel de conservación "C" (parcial con respecto de su organización tipológica) que comporta la conservación de fachadas, cubiertas, patios y esquema tipológico básico, entendida en un sentido estricto (mediante el cual se supone que todos estos elementos arquitectónicos que forman parte de la configuración actual del edificio presentan valores patrimoniales), la modificación de la configuración del patio interior del edificio propuesta en el proyecto de "reestructuración de edificio para uso de vivienda" no puede ser aceptada; y, conociendo el estado actual de las obras tras la visita de inspección realizada en fecha 4 de septiembre de 2014, según el expediente de infracción urbanística 56/2014-ERU, debería procederse a la restauración de la legalidad urbanística, recuperando el primitivo patio de luces. Pero...

- La conservación estricta del patio de luces original no permitirá el cumplimiento de las determinaciones de habitabilidad exigidas en las DC09: "Orden de 7 de diciembre de 2009, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad, en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell".

- Tampoco podrá cumplirse el artículo 66 "patios interiores" exigidos por el PGOU; elemento éste que está íntimamente relacionado con el artículo 104 "Condiciones de la edificación" (según alineaciones de vial) que obliga (en el punto 2) a que "Las edificaciones destinadas a vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad de la Sección 3a del Capítulo II de este Título..." donde se establecen las condiciones de iluminación y ventilación de las estancias en las viviendas y (en el punto 3) a que "las edificaciones cumplirán lo establecido en la Sección 6a del Capítulo II de este Título, en cuanto a las condiciones particulares de la edificación según alineación de vial, referidas a medición de la altura edificable y (dimensiones de los) patios interiores.

[Pàg. 10]

- Además, según la clasificación tipológica basada en la realizada por Carles Boigues en su libro "Temas de etnografía valenciana", volumen 1, con el título "Las casas

agrupadas y urbanas: tipos y evolución", desarrollada en los "Estudios Previos del Núcleo Viejo de Oliva", redactado por la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura, el patio de luces original del edificio objeto de informe no se corresponde con el tipo 3.3 que caracteriza las casas del "Carrer les Tendres" (donde el patio o corral queda situado al fondo), según la ficha de conjuntos tipológicos nº 8 de esos mismos "Estudios Previos", pudiendo tratarse incluso de un "elemento impropio". Si admitimos que, al menos, el patio de luces original es de escaso valor definitorio del conjunto o su preservación puede comportar graves problemas para la mejor conservación del inmueble (si el inmueble no reúne condiciones de habitabilidad puede llevar su abandono y posterior deterioro), según la disposición transitoria séptima del decreto 67/2006 de 19 de mayo del Consell (ROGTU), podría permitirse su demolición; pues dicho elemento no goza de protección específica y no se halla inscrito en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

PROPUESTA "B":

En sentido FAVORABLE; solicitando, no obstante, proyecto técnico con el que puedan legalizarse las obras definidas en el proyecto básico de "reestructuración de edificio para uso de vivienda" presentado en fecha de 6 de agosto. Todo ello fundamentado en una consideración de la definición del nivel de conservación "C" más flexible, mediante la cual se pretende conservar los elementos arquitectónicos que contribuyen a definir el "tipo arquitectónico" y/o puedan presentar valores patrimoniales. Entonces...

- En aras a restaurar los valores patrimoniales atribuidos a la edificación, se debería exigir que se restituyese la cubierta de teja en las dos primeras crujías pues, según el informe técnico de fecha 5 de septiembre de 2014, correspondiente al expediente de infracción urbanística 56/2014-ERU, aquella fue sustituida, con fecha anterior a septiembre de 2009, por una cubierta plana. Este sí que es un elemento que forma parte constituyente del tipo 3.3, como así consta en la ficha de conjuntos tipológicos nº 8; pues, al tratar de las características de la edificación en el "Carrer les Tendres", la describe con "cubierta de teja que forma una pequeña cornisa volada con canalón" (la ficha aporta además una fotografía de finales de los años setenta donde se aprecian esos mismos elementos constructivos). Con esta medida se satisfaría el objetivo del PGOU (artículo 102 apartado "a") para el Casco Antiguo, en el que "se pretende la recuperación de las tipologías que históricamente han conformado la imagen de la zona y, por tanto, el mantenimiento de los valores ambientales de los que tan rico es el Núcleo de antigua formación de Oliva".

- Igualmente debería exigirse la colocación de la puerta de acceso a la vivienda en el plano de la alineación de la edificación, donde se encontraba originalmente, permitiendo un espesor de jambas correspondiente a un muro de carga; es decir, hasta un máximo de 50 cm.

[Pàg. 11] REFLEXIÓN FINAL

La "modificación puntual del PGOU de Oliva relativa al Casco Antiguo", cataloga edificios de forma singularizada para las categorías primera a tercera; mientras que la "relación de edificios de cuarta categoría, conjuntos tipológicos" con un nivel de conservación "C", afecta de forma generalizada a cada una de las calles relacionadas en la misma y, por ende, a todos los edificios pertenecientes a ellas, sin discriminación alguna. Entender esta definición de manera estricta conlleva aceptar que todos los elementos arquitectónicos presentes en dichos edificios presentan valores patrimoniales solo por el hecho de que actualmente existen, incluyendo así

de igual manera a los elementos impropios o con escaso valor definitorio junto con los que sí los tienen.

En ocasiones, basta una visita por las calles emblemáticas del núcleo antiguo para poder encontrar inmuebles completos de nulo valor patrimonial que, habiendo sido edificados con anterioridad a 1996, han sido incluidos en este nivel de protección "C" por el solo hecho de pertenecer a una calle catalogada como "Conjuntos Tipológicos". Este es sin duda un caso extremo donde se aprecia claramente que pretender su conservación es incoherente con los objetivos pretendidos.

Existen otros casos donde los inmuebles no pueden tener condiciones de habitabilidad si se les exige una conservación rígida de sus patios de luces, impidiendo que puedan iluminar y ventilar adecuadamente. Insistir en ello no contribuirá a alentar a la población a que se establezca y habite el casco antiguo de nuestra ciudad o, en palabras del PGOU (artículo 102 apartado c) "mejoramiento del estado de conservación de las viviendas con el fin de conseguir una promoción social y mantener la actual estructura de la población".

Por otra parte, la norma debiera ser objetiva (como lo es), pero definiendo y distinguiendo aquellos elementos arquitectónicos que son "impropios" de los que son relevantes en la definición de los conjuntos tipológicos y/o de los valores ambientales a preservar. Este debe ser uno de los objetivos fundamentales del "Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos" que se encuentra actualmente en fase de elaboración y la resolución de este expediente debería poder contribuir a trazar sus directrices.

Es cuanto he de informar según mi leal saber y entender, confiando que se tomará la resolución adecuada según más elevado y autorizado criterio.