

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA Nº 28/2026/SESJGL, CELEBRADA EL DÍA 7 DE SEPTIEMBRE DE 2026 POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.

ASISTENTES

Alcaldesa	María Emma Buj Sánchez
Primer Teniente Alcalde	Juan Carlos Cruzado Punter
Segundo Teniente Alcalde	Carlos José Méndez Muñoz
Tercera Teniente Alcalde	Carmen Adelaida Romero Górriz
Cuarto Teniente Alcalde	Eduardo Suárez San José
Vocal	Julio Esteban Igual
Vocal	José Jesús Artigot Martínez
Vocal	Beatriz Redón Benedicto
Secretaria General	Leyre Sainz García
Interventora	María Pilar Manzano Sánchez

En la Casa Consistorial, siendo las 09:36 horas del día reseñado, en primera convocatoria, se reúnen, bajo la Presidencia de la Ilma Sra. Alcaldesa, los Sres. Concejales que arriba se citan, al objeto de tratar los diferentes puntos del orden del día, previamente notificado, sobre los que es competente la Junta de Gobierno Local, en virtud de las facultades delegadas por la Alcaldía-Presidencia, mediante Decreto nº. 2.864/2023, de 20 de junio.

ORDEN DEL DÍA

1. Expediente nº. 28/2026/SESJGL:

APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA MINUTA DEL ACTA CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 27 DE JULIO DE 2026.

La Junta de Gobierno Local, en votación ordinaria y por unanimidad aprueba el acta de la sesión correspondiente al día 27 de julio de 2026.

2. Expediente nº. 1886/2026/TE:

AUTORIZACIÓN DE USO DEL TEATRO MARÍN A FAVOR DE SISTEMA PRODUCCIONES ARTÍSTICAS S.L.N.E. EL 12 DE NOVIEMBRE DE 2026.

Antecedentes de Hecho

1. Con fecha 3 de marzo de 2026 se ha presentado escrito por parte D. Juan Francisco Gómez Burgal, en representación de Sistema Producciones Artísticas S.L.N.E., mediante el cual

solicita el uso del Cine Teatro Marín el día 12 de noviembre de 2026, para la representación de la obra de ballet clásico “Lago de los Cisnes” por la International Ballet Company.

2. Se comprueba que no se acompañan a la solicitud todos los documentos necesarios, de conformidad con lo dispuesto en el pliego de condiciones jurídicas, económicas y técnicas que rige la cesión de uso del Teatro Marín a favor de terceros. En consecuencia, se requiere subsanación.
3. El interesado presenta, entre otros, la siguiente documentación:
 - Documento acreditativo de la personalidad del solicitante.
 - Documento acreditativo de la identidad del representante.
 - Acreditación de la capacidad de representación del firmante de la solicitud.
 - Certificado de situación en el censo de actividades económicas de la AEAT.
 - Acreditación de tener contratado seguro de responsabilidad civil con una cobertura mínima de 1.500.000,00 euros, en vigor hasta el 12/11/2026.
 - Resguardo acreditativo de la constitución de la fianza, por importe de 1.000,00 euros.
4. En la instancia se presta consentimiento expreso para que el Ayuntamiento de Teruel realice consulta de los datos del solicitante referidos a hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con el Excmo. Ayuntamiento de Teruel impuestas por las disposiciones vigentes, de acuerdo con el contenido de la cláusula 20.2.d) del Pliego de condiciones jurídicas, económicas y técnicas que rige la cesión de uso del Teatro Marín a favor de terceros. En virtud de este consentimiento se han obtenido los certificados correspondientes.
5. Obra en el expediente informe técnico favorable.

Por lo tanto, se han cumplido todos y cada uno de los requerimientos contenidos en el pliego de cláusulas administrativas generales aprobado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 7 de noviembre de 2016 para acceder a la solicitud de cesión de uso indicada.

Fundamentos de Derecho

I.- Órgano competente.- A tenor de lo establecido en el apartado 9 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, corresponde al Alcalde la competencia para la celebración de los contratos privados cuando el presupuesto base de la licitación no supera ni el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de los 3 millones de euros, cuantías que ni de lejos se superan en la presente cesión de uso, dado que este contrato de cesión de uso se proyecta por un plazo de duración de un único día, correspondiendo, en consecuencia, la competencia para su contratación a la Alcaldía-Presidencia, si bien cabe afirmar que el ejercicio de la

misma se haya delegada a favor de la Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía Presidencia nº 2864/2023, de 20 de junio.

Por todo lo expuesto, la Junta de Gobierno Local, en votación ordinaria, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Autorizar el uso del Cine Teatro Marín a favor de Sistema Producciones Artísticas S.L.N.E. el día 12 de noviembre de 2026 para la representación de la obra de ballet clásico “Lago de los Cisnes” por la International Ballet Company.

Segundo.- Disponer que por parte de Sistema Producciones Artísticas S.L.N.E. deberá darse cumplimiento a todas y cada una de las condiciones previstas en el pliego de cláusulas administrativas generales aprobado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 7 de noviembre de 2016.

Tercero.- La venta de entradas se realizará preferentemente a través de los canales de venta que tiene establecidos el Ayuntamiento. En el caso de que se hiciera a través de otros canales, la adjudicataria se responsabilizará de la correcta gestión de esa venta y del control de acceso a sala. Además, deberán reservarse las plateas 2-4-6-8 para atención protocolaria del Círculo de Recreo Turolense y Ayuntamiento de Teruel. El número total de localidades que podrán ponerse a la venta no será superior a 526.

Cuarto.- Declarar que la cesionaria está obligada al pago del importe de los gastos adicionales y/o extraordinarios de cualquier índole en los términos de la cláusula 11 del pliego que rige la presente cesión de uso.

Quinto.- Requerir a la cesionaria para que, con carácter previo a la suscripción del acta de entrega del uso del citado inmueble, proceda al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- Abonar el canon que retribuye el uso del inmueble por importe de 2.000,00 euros (IVA incluido). A tal efecto la entidad cesionaria deberá aportar el justificante de ingreso del canon en la cuenta bancaria que le indique el Ayuntamiento de Teruel. Se puede realizar el ingreso en cualquiera de los siguientes número de cuenta:

- IBERCAJA ES88 2085 3852 1803 0027 8879
- CAJA RURAL ES02 3080 0001 87 1000010221
- BBVA ES17 0182 5567 1802 0850 3445

Sexto.- Requerir a la cesionaria para que suscriba el acta de entrega del uso del inmueble, con los efectos previsto en la cláusula 25 del pliego de condiciones, en el caso de no comparecer.

Séptimo.- Dar traslado de la presente resolución a la Intervención Municipal y a la Tesorería Municipal para su conocimiento y los efectos.

Octavo.- Notificar la presente resolución a Sistema Producciones Artísticas S.L.N.E., con advertencia de las acciones legales procedentes.

El resultado detallado de la votación fue el siguiente: unanimidad.

3. Expediente nº. 4645/2026/TE:

AUTORIZACIÓN DE USO DEL TEATRO MARÍN A FAVOR DE GREY CODA S.L. EL DÍA 3 DE ABRIL DE 2027 PARA LA CELEBRACIÓN DEL CONCIERTO DE “ABBA THE NEW EXPERIENCE”.

Antecedentes de Hecho

1. Con fecha 19 de mayo de 2026 se ha presentado escrito por parte de D. Oscar Cortés Salas, en representación de Grey Coda S.L., mediante el cual solicita el uso del Cine Teatro Marín el día 3 de abril de 2027, para la celebración del Concierto de “ABBA the new experience”.
2. Se comprueba que no se acompañan a la solicitud todos los documentos necesarios, de conformidad con lo dispuesto en el pliego de condiciones jurídicas, económicas y técnicas que rige la cesión de uso del Teatro Marín a favor de terceros. En consecuencia, se requiere subsanación.
3. El interesado presenta, entre otros, la siguiente documentación:
 - Documento acreditativo de la personalidad del solicitante.
 - Documento acreditativo de la identidad del representante.
 - Acreditación de la capacidad de representación del firmante de la solicitud.
 - Certificado de situación en el censo de actividades económicas de la AEAT.
 - Acreditación de tener contratado seguro de responsabilidad civil con una cobertura mínima de 2.000.000,00 euros, en vigor hasta el 15/07/2026.
 - Resguardo acreditativo de la constitución de la fianza, por importe de 1.000,00 euros.
4. En la instancia se presta consentimiento expreso para que el Ayuntamiento de Teruel realice consulta de los datos del solicitante referidos a hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con el Excmo. Ayuntamiento de Teruel impuestas por las disposiciones vigentes, de acuerdo con el contenido de la cláusula 20.2.d) del Pliego de condiciones jurídicas, económicas y técnicas que rige la cesión de uso del Teatro Marín a favor de terceros. En virtud de este consentimiento se han obtenido los certificados correspondientes.
5. Obra en el expediente informe técnico favorable.

Por lo tanto, se han cumplido todos y cada uno de los requerimientos contenidos en el pliego de cláusulas administrativas generales aprobado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 7 de noviembre de 2016 para acceder a la solicitud de cesión de uso indicada.

Fundamentos de Derecho

I.- Órgano competente.- A tenor de lo establecido en el apartado 9 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, corresponde al Alcalde la competencia para la celebración de los contratos privados cuando el presupuesto base de la licitación no supera ni el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de los 3 millones de euros, cuantías que ni de lejos se superan en la presente cesión de uso, dado que este contrato de cesión de uso se proyecta por un plazo de duración de un único día, correspondiendo, en consecuencia, la competencia para su contratación a la Alcaldía-Presidencia, si bien cabe afirmar que el ejercicio de la misma se haya delegada a favor de la Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía Presidencia nº 2864/2023, de 20 de junio.

Por todo lo expuesto, la Junta de Gobierno Local, en votación ordinaria, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Autorizar el uso del Cine Teatro Marín a favor de Grey Coda S.L. el día 3 de abril de 2027 para la celebración del Concierto de "ABBA the new experience".

Segundo.- Disponer que por parte de Grey Coda S.L. deberá darse cumplimiento a todas y cada una de las condiciones previstas en el pliego de cláusulas administrativas generales aprobado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 7 de noviembre de 2016.

Tercero.- La venta de entradas se realizará preferentemente a través de los canales de venta que tiene establecidos el Ayuntamiento. En el caso de que se hiciera a través de otros canales, la adjudicataria se responsabilizará de la correcta gestión de esa venta y del control de acceso a sala. Además, deberán reservarse las plateas 2-4-6-8 para atención protocolaria del Círculo de Recreo Turolense y Ayuntamiento de Teruel. El número total de localidades que podrán ponerse a la venta no será superior a 526.

Cuarto.- Declarar que la cesionaria está obligada al pago del importe de los gastos adicionales y/o extraordinarios de cualquier índole en los términos de la cláusula 11 del pliego que rige la presente cesión de uso.

Quinto.- Requerir a la cesionaria para que, con carácter previo a la suscripción del acta de entrega del uso del citado inmueble, proceda al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- Abonar el canon que retribuye el uso del inmueble por importe de 2.000,00 euros (IVA incluido). A tal efecto la entidad cesionaria deberá aportar el justificante de ingreso del canon en la cuenta bancaria que le indique el Ayuntamiento de Teruel. Se puede realizar el ingreso en cualquiera de los siguientes número de cuenta:

- IBERCAJA ES88 2085 3852 1803 0027 8879
- CAJA RURAL ES02 3080 0001 87 1000010221
- BBVA ES17 0182 5567 1802 0850 3445

- Acreditar tener contratado un seguro de responsabilidad civil con una cobertura mínima de 1.500.000,00 euros que cubra incidencias a personas o instalaciones del Teatro Marín durante el desarrollo de la actividad el día 3 de abril de 2027.

Sexto.- Requerir a la cesionaria para que suscriba el acta de entrega del uso del inmueble, con los efectos previsto en la cláusula 25 del pliego de condiciones, en el caso de no comparecer.

Séptimo.- Dar traslado de la presente resolución a la Intervención Municipal y a la Tesorería Municipal para su conocimiento y los efectos.

Octavo.- Notificar la presente resolución a Grey Coda S.L., con advertencia de las acciones legales procedentes.

El resultado detallado de la votación fue el siguiente: unanimidad.

4. Expediente nº. 4930/2026/TE:

AUTORIZACIÓN DE USO DEL TEATRO MARÍN A FAVOR DE TRATOS PRODUCCIONES S.L. EL 13 DE FEBRERO DE 2027.

Antecedentes de Hecho

1. Con fecha 4 de junio de 2026, y registro de entrada municipal número 2026015984, se ha presentado escrito por parte de D. Vicente Francisco Mañó Guillén, en representación de Tratos Producciones S.L., mediante el cual solicita el uso del Cine Teatro Marín el día 13 de febrero de 2027 para la celebración del Homenaje a Mecano “Me cuesta tanto olvidarte”.
2. Se acompañan a la solicitud los siguientes documentos:
 - Documento acreditativo de la personalidad del solicitante.
 - Documento acreditativo de la identidad del representante.
 - Acreditación de la capacidad de representación del firmante de la solicitud.
 - Certificado de situación en el Censo de Actividades Económicas de la AEAT para el ejercicio 2026.
 - Certificado acreditativo de tener contratado seguro de responsabilidad civil con una cobertura de 2.000.000,00 euros, en vigor hasta el 29/05/2027.

- Resguardo acreditativo de la constitución de la fianza, por importe de 1.000,00 euros.
- 3. En la instancia se presta consentimiento expreso para que el Ayuntamiento de Teruel realice consulta de los datos del solicitante referidos a hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con el Excmo. Ayuntamiento de Teruel impuestas por las disposiciones vigentes, de acuerdo con el contenido de la cláusula 20.2.d) del Pliego de condiciones jurídicas, económicas y técnicas que rige la cesión de uso del Teatro Marín a favor de terceros. En virtud de este consentimiento se han obtenido los certificados correspondientes.
- 4. Obra en el expediente informe técnico favorable.

Por lo tanto, se han cumplimentado todos y cada uno de los requerimientos contenidos en el pliego de cláusulas administrativas generales aprobado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 7 de noviembre de 2016 para acceder a la solicitud de cesión de uso indicada.

Fundamentos de Derecho

I.- Órgano competente.- A tenor de lo establecido en el apartado 9 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, corresponde al Alcalde la competencia para la celebración de los contratos privados cuando el presupuesto base de la licitación no supera ni el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de los 3 millones de euros, cuantías que ni de lejos se superan en la presente cesión de uso, dado que este contrato de cesión de uso se proyecta por un plazo de duración de un único día, correspondiendo, en consecuencia, la competencia para su contratación a la Alcaldía-Presidencia, si bien cabe afirmar que el ejercicio de la misma se haya delegada a favor de la Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía Presidencia nº 2864/2023, de 20 de junio.

Por todo lo expuesto, la Junta de Gobierno Local, en votación ordinaria, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Autorizar el uso del Cine Teatro Marín a favor de Tratos Producciones S.L. el día 13 de febrero de 2027 para la realización del Homenaje a Mecano “Me cuesta tanto olvidarte”.

Segundo.- Disponer que por parte de Tratos Producciones S.L. deberá darse cumplimiento a todas y cada una de las condiciones previstas en el pliego de cláusulas administrativas generales aprobado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 7 de noviembre de 2016.

Tercero.- La venta de entradas se realizará preferentemente a través de los canales de venta que tiene establecidos el Ayuntamiento. En el caso de que se hiciera a través de otros canales, la adjudicataria se responsabilizará de la correcta gestión de esa venta y del control de acceso a sala. Además, deberán reservarse las plateas 2-4-6-8 para atención protocolaria del Círculo de Recreo Turolense y Ayuntamiento de Teruel. El número total de localidades que podrán ponerse a la venta no será superior a 526.

Cuarto.- Declarar que la cesionaria está obligada al pago del importe de los gastos adicionales y/o extraordinarios de cualquier índole en los términos de la cláusula 11 del pliego que rige la presente cesión de uso.

Quinto.- Requerir a la cesionaria para que, con carácter previo a la suscripción del acta de entrega del uso del citado inmueble, proceda al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- Abonar el canon que retribuye el uso del inmueble por importe de 2.000,00 euros (IVA incluido). A tal efecto la entidad cesionaria deberá aportar el justificante de ingreso del canon en la cuenta bancaria que le indique el Ayuntamiento de Teruel. Se puede realizar el ingreso en cualquiera de los siguientes número de cuenta:

- IBERCAJA ES88 2085 3852 1803 0027 8879
- CAJA RURAL ES02 3080 0001 87 1000010221
- BBVA ES17 0182 5567 1802 0850 3445

Sexto.- Requerir a la cesionaria para que suscriba el acta de entrega del uso del inmueble, con los efectos previsto en la cláusula 25 del pliego de condiciones, en el caso de no comparecer.

Séptimo.- Dar traslado de la presente resolución a la Intervención Municipal y a la Tesorería Municipal para su conocimiento y los efectos.

Octavo.- Notificar la presente resolución a Tratos Producciones S.L., con advertencia de las acciones legales procedentes.

El resultado detallado de la votación fue el siguiente: unanimidad.

5. Expediente nº. 6843/2026/TE:

TRANSFERENCIA DE FONDOS A LA SOCIEDAD MUNICIPAL URBAN TERUEL, S.A. CON DESTINO A GASTO CORRIENTE DEL TERCER TRIMESTRE DEL AÑO 2026.

Antecedentes de Hecho

I.- Con fecha 11 de agosto de 2026, número de registro de entrada 2026021243, la Sociedad Municipal Urban Teruel, S.A., ha solicitado al Ayuntamiento de Teruel transferencia de fondos por importe de 38.782,22.- euros, con destino a gasto corriente del tercer trimestre del año 2026.

II.- Con fecha 17 de agosto de 2026, se formula propuesta de la Alcaldía-Presidencia, en la que se propone transferir a la referida Sociedad dicho importe con el destino que, asimismo, se indica.

III.- Con fecha 17 de agosto de 2026, se emite informe de la Intervención General Municipal de fiscalización favorable al referido expediente, adjuntando documento RC (retención de crédito para gastos).

Fundamentos de Derecho

I.- El artículo 32 de los Estatutos de la Sociedad Municipal Urban Teruel S.A., establece que componen la hacienda de la sociedad, entre otros, “b) las subvenciones que le otorgue el Ayuntamiento de Teruel”. Por lo tanto, la solicitud de fondos hay que entenderla bajo la perspectiva de la solicitud de las subvenciones previstas en dichos estatutos.

II.- Conforme a las bases de ejecución del Presupuesto Municipal: “Las cantidades transferidas a la Sociedad Municipal Urban Teruel SA, en concepto de aportaciones corrientes o de capital, al ser aportaciones del Ayuntamiento de Teruel a una Sociedad de capital íntegramente municipal, quedarán exentas del deber de justificación, sin perjuicio de la información que el Interventor pueda recabar de la Sociedad, en ejercicio de las funciones de control financiero y de eficacia atribuidas por la normativa vigente”.

III.- La concesión de subvenciones es competencia de la Alcaldía-Presidencia, actualmente delegada en la Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de Alcaldía n.º 2864/2023, de 20 de junio, por el que delega en la Junta de Gobierno Local la autorización, disposición de gastos y reconocimiento de obligaciones de conformidad con las bases de ejecución del Presupuesto.

Por todo lo expuesto, la Junta de Gobierno Local, en votación ordinaria, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Transferir a la Sociedad Municipal Urban Teruel S.A., el importe de 38.782,22.- euros, con destino a gasto corriente del tercer trimestre del año 2026, con cargo a la aplicación presupuestaria 9201.44900 del vigente Presupuesto.

Segundo.- Dar traslado del acuerdo que se adopte a la Sociedad Municipal Urban, S.A., a la Intervención Municipal y a la Tesorería Municipal a los efectos procedentes.

El resultado detallado de la votación fue el siguiente: unanimidad.

6. Expediente nº. 76/2025/PLANURB:

APROBACIÓN DEL PROYECTO DE LAS OBRAS MUNICIPALES ORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LA “ADECUACIÓN DE JARDÍN VERTICAL EN LA PLAZA DE LOS AMANTES”.

Antecedentes de Hecho

I.- En octubre de 2025 se redactó, a instancia del Ayuntamiento de Teruel se presenta el proyecto “ADECUACIÓN DE JARDÍN VERTICAL EN LA PLAZA DE LOS AMANTES” y tiene por objeto definir las actuaciones necesarias para la introducción de un jardín vertical en la Plaza de los Amantes, concretamente sobre el paño que configura la fuente existente y para la renovación y mejora de las

instalaciones de la fuente ornamental existente en la Plaza de los Amantes de Teruel, incluyendo toda la documentación necesaria para la correcta definición de las obras, según la legislación vigente.

II.- El 21 de enero de 2026, la Técnico de Infraestructuras emite informe favorable , indicando que consta en la documentación del proyecto, comunicación de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Teruel, incorporada como anejo, en la que dicha Comisión manifiesta una predisposición favorable a la actuación proyectada, indicando que la propuesta resulta aceptable a priori desde el punto de vista patrimonial.

No obstante, en la citada comunicación se hace constar que, a los efectos de su evaluación definitiva, deberá remitirse el Proyecto Técnico de obra para su examen y emisión del correspondiente informe, una vez emitido el informe técnico municipal.

Se emite informe favorable, en el que se indica la compatibilidad urbanística del mismo con el planeamiento vigente.

III.- En fecha 22 de enero de 2026 se recibe autorización por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural Aragonés de Teruel, donde se autorizan y estableciendo como condición particular la siguiente :

- Se deberá establecer un programa de mantenimiento continuado que permita conservar el jardín vertical en perfectas condiciones, dada su ubicación en el entorno inmediato de un bien de interés cultural inscrito en la Lista de Patrimonio Mundial.

IV.- En fecha 26 de julio de 2026 se emite nuevo informe por el Director del Servicio Técnico de Infraestructuras, donde se señala que :

- No es necesario el visado del Proyecto, ya que se trata de una obra municipal y por tanto cuenta con la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales.

- Debe darse traslado de dicha autorización a la Arquitecta redactora del Proyecto, a fin de que por su parte pueda ser elaborado el correspondiente programa de mantenimiento solicitado.

En consecuencia se indica que se siga con la tramitación del presente expediente y se proceda a la correspondiente aprobación del Proyecto, dado que el programa de mantenimiento puede elaborarse de forma simultánea a la tramitación del mismo.

V.- Con fecha 20 de julio de 2026, ha sido emitido informe por la Intervención Municipal, en el que se manifiesta que la referida obra consta en el vigente presupuesto de 2026, en la aplicación presupuestaria 171.609 y por el importe de 98.055,00 euros, por lo tanto superior al importe del proyecto que es de 98.000,55 euros (IVA incluido), por lo que será la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento el órgano competente para su aprobación. Asimismo informa que el proyecto no supera el importe del 10% de los recursos ordinarios del vigente presupuesto.

Fundamentos de Derecho

I.- El artículo 345 del Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, en su apartado segundo, señala: “Realizada, en su caso, la correspondiente información pública, supervisado el proyecto y emitidos cuantos informes sean preceptivos o se estime conveniente solicitar para un mayor conocimiento de los factores que puedan incidir en la ejecución de las obras, el Pleno de la Corporación o su Presidente, según proceda conforme a las normas de distribución de competencias, resolverá sobre la aprobación del proyecto.”

II.- El artículo 29 de la Ley de Administración Local de Aragón, en su apartado g) y el artículo 22 apartado ñ) de la Ley de Bases del Régimen Local, señalan que corresponde al Pleno aprobar los proyectos de obras cuando la contratación de su ejecución sea de su competencia y cuando no estén previstos en los Presupuestos.

Conforme a lo establecido en el Decreto 2864/2023, de 20 de Junio del 2023, corresponde a la Junta de Gobierno Local la aprobación de los proyectos de obras ordinarias y memorias valoradas, cuando la Alcaldía sea competente para su contratación, con la excepción de aquellos que se refieran al contrato menor de obras, cuyo examen y resolución seguirá atribuido a esta Presidencia, en tanto en cuanto figuren en el presupuesto municipal.

De conformidad con el informe emitido por la Intervención Municipal con fecha 20 de julio de 2026, resulta que el proyecto que nos ocupa está previsto en el Presupuesto, por lo que corresponde a la Junta de Gobierno Local la competencia para aprobarlo. Igualmente indica que el presupuesto del mismo no supera el diez por ciento de los recursos ordinarios del Presupuesto.

Por todo lo expuesto, la Junta de Gobierno Local, en votación ordinaria, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar el Proyecto de las Obras Municipales Ordinarias correspondientes a la “ADECUACIÓN DE JARDÍN VERTICAL EN LA PLAZA DE LOS AMANTES”, redactado por la Arquitecta D^a. Alejandra Julián Cruz , y cuyo presupuesto base de licitación asciende a la cantidad de 80.992,19 €, IVA excluido, y sometido a la siguiente condición particular:

- Se deberá establecer un programa de mantenimiento continuado que permita conservar el jardín vertical en perfectas condiciones, dada su ubicación en el entorno inmediato de un bien de interés cultural inscrito en la Lista de Patrimonio Mundial.

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo a la técnico redactora del proyecto y al Director del Servicio Técnico Municipal de Infraestructuras, al objeto de proceder al replanteo, de cuyo acto se redactará acta que posteriormente será remitida a la Unidad de Contratación.

Tercero.- Dar traslado del presente acuerdo al Concejal Delegado de Ciudad y Sostenibilidad, a la Concejal Delegada de Contratación y a la Unidad de Intervención Municipal para su conocimiento y efectos.

Cuarto.- Dar traslado a la Unidad de Contratación del presente acuerdo, junto con el informe técnico de fecha 21 de enero de 2026, donde constan los requisitos para contratar, al objeto de que puedan proceder al inicio del expediente de contratación de las obras.

El resultado detallado de la votación fue el siguiente: unanimidad.

7. Expediente nº. 5/2026/RLURB:

DESESTIMACIÓN ALEGACIONES Y ORDEN RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD EN CALLE JARDINERA, 3, BAJO DERECHA.

Antecedentes de Hecho

I.- Con fecha 3 de febrero de 2026 se presenta denuncia sobre obras sin autorización municipal en el inmueble sito en Calle La Jardinera, 3, bajo Derecha, de Teruel.

II.- Con fecha 6 de febrero de 2026 se emite informe incidencia de Policía Local en el que se indica que se observa que se han ejecutado actuaciones en el inmueble anterior no recogida en la Comunicación Previa que consta en la Unidad de Licencias y que se tramita en el expediente 541/2025/OBRA paralizándose las obras.

III.- Con fecha 11 de febrero de 2026 se emite el siguiente informe de la Arquitecto Técnico municipal de la Unidad de Control Urbanístico:

“1. Antecedentes

Con fecha 13 de febrero de 2026 se ha registrado denuncia sobre las obras en ejecución en el inmueble sito en calle Jardinera, n.º 3, bajo derecha (Ref. Catastral: 1278027XK6617G0001SB).

Con fecha 5 de febrero se ha reiterado telefónicamente la denuncia.

Se realiza visita de inspección al inmueble de referencia el día 6 de febrero de 2025, junto con Policía Local y la representante de la propiedad, comprobando que se están realizando obras en la vivienda de referencia.

Consta en la Unidad de Licencias expediente 541/2025/OBRA, en el que se presenta comunicación previa para la realización de obras consistentes en “renovación de cocina, sanitarios y suelo” en el inmueble de referencia, con un presupuesto de la obra por importe de 2.750,00 € (sin IVA).

2. Descripción del inmueble

El inmueble afectado está situado en calle Jardinera n.º 3, bajo derecha, de Teruel, con Según el vigente Plan General de Ordenación Urbana la clasificación del suelo es urbano, situado en el área 6 “Arrabal” y está afectado por el P.G.O.U. de Teruel.

Sí se encuentra dentro del entorno del Conjunto Histórico de Teruel.

3 . Hechos observados

El día de la visita se observa que están realizando obras en la vivienda de planta baja derecha, las cuales no correspondiente con el título habilitante solicitado en seno del expediente 541/2025/OBRA.

En la visita realizada se ha visto que se han realizado los siguientes trabajos:

- Ejecución de falso techo
- Ejecución de tabiques de pladur y lucido de tabiques
- Alicatados de cocina y baño, y suelo de toda la vivienda
- Puertas interiores y de acceso a vivienda nuevas
- Cambio de ventana en fachada recayente a calle la Jardinera, además parece haberse modificado la altura del hueco de fachada y por consiguiente la reja de este hueco
- Instalación de electricidad y fontanería
- Apertura de hueco en fachada recayente a calle la Rosa para posterior instalación de aire acondicionado
- Apertura de hueco de mayor dimensión al existente anteriormente y colocación de ventana, recayente a calle la Rosa

4. Conclusiones

Vista la obra que se está realizando, en la cual se está llevando a cabo un cambio de ventanas en un edificio ubicado en el entorno del Conjunto Histórico de Teruel, y considerando lo establecido en el artículo 226 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, donde dice:

“ 2. Están sujetos a licencia, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

(...)

d) Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.”

Se ordena verbalmente a la representante de Ingeniería y Servicios Cárnicos S.L., quien presentó la comunicación previa de obras en el expediente 541/2025/OBRA, la paralización de la obra debido a que las obras que se están ejecutando no se ajustan a la Comunicación Previa presentada el día 12 de mayo de 2025. El inmueble queda precintado por Policía Local.

Se deberá proceder a la legalización de las obras que se han desarrollando en el inmueble de referencia.

Observaciones

En la visita realizada se ha apreciado que en la vivienda sito en el bajo izquierda de este mismo edificio, se han ejecutado obras sin el título habilitante correspondiente, expediente 540/2025OBRA , ya que se ha observado el cambio de una ventana y la modificación del hueco de fachada para la colocación de esta, y por consiguiente también la reja. Además, se ha podido ver que la puerta de acceso a la vivienda ha sido cambiada.”

IV.- Con fecha 16 de febrero de 2026 se dicta el Decreto nº 736/2026 por el que se inicia el presente procedimiento de disciplina urbanística en la Unidad de Control Urbanístico, acreditando la orden de paralización de las obras que se estaban ejecutando sin autorización en el inmueble que nos ocupa y requiriendo a los promotores, en caso de ser posible, la legalización de las mismas en el plazo de 2 meses.

V.- Presentada documentación por parte de los interesados con fechas 17 y 22 de abril de 2026, con fecha 4 de mayo de 2026 se emite informe del Arquitecto municipal de la Unidad de Control Urbanístico en el que se indica lo siguiente:

“INFORME COMPLEMENTARIO

(...Se ha solicitado licencia urbanística que tiene por objeto la LEGALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE REFORMA DE VIVIENDA, tras la paralización de fecha 06/FEB/2026 y precinto de las obras relacionadas según en el expediente 541/2025/OBRA de fecha 006/feb/2026 .

El Expediente de Legalización de las obras ha sido presentado en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Teruel con fecha 22/04/2026, por la Arquitecta Dña. María Castel Buj y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, delegación de Teruel el 20-04-2026, ha sido analizado por el personal técnico de Urbanismo, habiéndose observado los siguientes incumplimientos que se citan a continuación, por lo que el Informe es desfavorable, dándose un plazo para que sea remitida documentación solicitada.

1. Antecedentes

Con fecha 13 de febrero de 2026 se ha registrado denuncia sobre las obras en ejecución en el inmueble sito en calle Jardinera, n.º 3, bajo derecha (Ref. Catastral:1278027XK6617G0001SB).

Con fecha 5 de febrero se ha reiterado telefónicamente la denuncia. Se realiza visita de inspección al inmueble de referencia el día 6 de febrero de 2025, junto con Policía Local y la representante de la propiedad, comprobando que se están realizando obras en la vivienda de referencia.

Consta en la Unidad de Licencias expediente 541/2025/OBRA, en el que se presenta comunicación previa para la realización de obras consistentes en “renovación de cocina, sanitarios y suelo” en el inmueble de referencia, con un presupuesto de la obra por importe de 2.750,00 € (sin IVA).

Con fecha 30 de Abril de 2026, se solicita informe complementario en el que se indique la documentación a presentar para la restauración de la legalidad que debe de ordenarse en este procedimiento, así como el plazo a otorgar para su presentación.

2. Descripción del inmueble.

El inmueble afectado, está situado en calle Jardinera n.º 3, bajo derecha, de Teruel, con referencia catastral: 1278027XK6617G0001SB; según la documentación catastral, la edificación estaría construida entorno a 1914, tiene dos plantas y en ellas viven diferentes vecinos.

Según el vigente Plan General de Ordenación Urbana la clasificación del suelo es urbano, situado en el área 6 “Arrabal” y está afectado por el P.G.O.U. de Teruel 1985.

Encontrándose dentro del entorno del Conjunto Histórico de Teruel.

3 . Hechos observados y obras realizadas

En la visita realizada por los técnicos municipales y por la Policía Local, se ha visto que se han realizado los siguientes trabajos:

- Ejecución de falso techo.
- Ejecución de tabiques de pladur y lucido de tabiques.
- Alicatados de cocina y baño, y suelo de toda la vivienda.
- Puertas interiores y de acceso a vivienda nuevas.
- Cambio de ventana en fachada recayente a calle la Jardinera, además parece haberse modificado la altura del hueco de fachada y por consiguiente la reja de este hueco, sin contar con el preceptivo informe de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.
- Instalación de electricidad y fontanería.
- Apertura de hueco en fachada recayente a calle la Rosa para posterior instalación de aire acondicionado.
- Apertura de hueco de mayor dimensión al existente anteriormente y colocación de ventana, recayente a calle la Rosa.

4 . Situación actual, según el planeamiento.

Actualmente en el Plan General de Ordenación Urbana 1985, como en la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana 2024, la edificación se encuentra fuera de ordenación por alineaciones. Se adjuntan recortes de los planos correspondientes.

1.- Plan General de Ordenación Urbana de 1985

Plan General de Ordenación Urbana. Área 6 , aprobado definitivamente el 24 de enero de 1985 (BOA 11/02/1985), con modificación del PGOU en la zona del Arrabal y su Entorno.

Clasificación del Suelo: URBANO

Zonificación: RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO GRADO 1º (RESIDENCIAL)Según

En el Plan General de 1985, el edificio se encuentra fuera de ordenación, puesto que está afectado por alineaciones.

[...]

Modificación del PGOU-85 en la zona del arrabal, área 6

2.- Aprobación inicial de la revisión del PGOU-2024

Adaptación – Revisión del Plan General de Ordenación Urbana aprobado inicialmente el 29/07/2024 (BOP Teruel 12/08/2024).

- Clasificación del suelo: URBANO.

- Calificación: R1/2(según plano PO.3.1.1-24)

RESIDENCIAL, BAJO LOS MISMOS PARÁMETROS.

[...]

Conforme al artículo 82 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón que regula el régimen de los edificios "fuera de ordenación".

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación.

2. Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la seguridad y la conservación del inmueble.

3. Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.

Como la edificación en su conjunto es disconforme con el planeamiento, por afectar a alineaciones, casi todas las obras descritas, realizadas en la vivienda y relacionadas por los técnicos supervisores de las mismas, se extralimitan de las labores de mantenimiento, por tanto, casi todas las obras relacionadas y descritas en el Expediente de legalización, NO SON LEGALIZABLES, bajo el precepto de este artículo de la ley urbanística, en sus apartados 1 y 2.

La obligación por extralimitación de las obras realizadas, (con respecto a las que el artículo 82 del TRLUA2014, nos indica que se pueden ejecutar en un edificio fuera de ordenación, aquellas que son exclusivamente obras de pequeñas reparaciones que exigen la higiene, el ornato, la seguridad y la conservación del inmueble), nos lleva a exigir que lo ejecutado fuera de lo permitido, se restituya a su estado original. Recordamos sólo se pueden autorizar las obras que el citado artículo nos autoriza.

Se deberá de presentar bajo la supervisión de un técnico cualificado, la elaboración de una memoria justificativa sobre las obras realizadas sin título habilitante; diferenciando aquellas partidas que pudieran ser autorizadas, según el artículo 82 del TRLUA2014, elaborando para ellas el presupuesto de Ejecución Material correspondiente. De igual manera, para las no recogidas en la citada memoria, se deberá de presentar un proyecto de demolición de aquellas obras que se exceden lo permitido en el citado artículo y proceder a su reversión al estado inicial por no poder ser autorizadas, (con toda la documentación que corresponde al citado proyecto según la LOE).

Se otorga un plazo de 2 meses para la presentación de todo lo solicitado.”

VI.- Notificado el informe anterior a los promotores de las obras, se les concede un trámite de audiencia previo a esta resolución.

VII.- Con fecha 9 de junio de 2026 y número de entrada 2026016368, INGENIERIA Y SERVICIOS CARNICOS SL presenta escrito de alegaciones que será contestado en esta resolución.

VIII.- A tenor de lo dispuesto en los artículos 172.1 y 175 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre, se emite Informe Jurídico-Propuesta de Resolución por la Técnico de Administración General de la Unidad de Control Urbanístico, en relación con el asunto de referencia, que sirve de base a la presente resolución.

Fundamentos de Derecho

I.- El artículo 225 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (en adelante TRLUA), dispone que los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido

en los artículos siguientes, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados.

II.- El artículo 269.1 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, con relación al artículo 268 del mismo cuerpo legal, establece que si se hubiese concluido algún acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo sin título habilitante de naturaleza urbanística u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en los mismos, el Alcalde, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, letras a) o b), según proceda.

En este caso, es de aplicación el artículo 268.1, letra a), que señala que si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, el alcalde decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva, en la parte pertinente, a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatibles con la ordenación.

De acuerdo con el informe técnico municipal que obra en los Antecedentes de hecho de esta resolución, cabe la posibilidad de que en el conjunto de actuaciones ilegales llevadas a cabo por los interesados exista alguna obra compatible con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, correspondiendo a los interesados la tramitación de la correspondiente licencia de legalización de forma simultánea a la del derribo y restauración del resto de las obras, teniendo en cuenta que han sido declaradas no legalizables en su conjunto por el Arquitecto Municipal.

III.- Asimismo, el artículo 270 del TRLUA señala que las administraciones públicas competentes en materia de disciplina urbanística adoptarán las medidas establecidas en los artículos precedentes con el fin de restablecer la legalidad urbanística y reponer la realidad física alterada como consecuencia de cualquier actuación no ajustada al ordenamiento jurídico urbanístico.

A tal efecto, dictarán resolución que ponga fin al procedimiento administrativo y concretarán las medidas de demolición, reconstrucción o cesación definitiva del uso ilegal o cualquier otra dirigida a estos fines que deban realizarse a costa del interesado. En dicha resolución se otorgará un plazo para que puedan hacerse efectivas, de forma voluntaria, las medidas acordadas, advirtiéndose que, en caso de no cumplir con las mismas, la Administración procederá a la ejecución forzosa mediante la ejecución subsidiaria y la imposición de multas coercitivas.

IV.- En cuanto a la documentación presentada por los interesados con fecha 9 de junio de 2026, contiene las siguientes alegaciones:

“PRIMERA.- Se manifiesta la oposición al informe técnico desfavorable emitido con fecha 29 de abril de 2026 y a la eventual adopción de una orden de restauración de la legalidad urbanística, todo ello sobre la base de los hechos y fundamentos jurídicos que se expondrán a continuación.

La resolución objeto del presente trámite de audiencia recoge expresamente que en la Unidad de Licencias consta el expediente 541/2025/OBRA, promovido por esta parte mediante comunicación previa para la realización de obras consistentes en la renovación de cocina, sanitarios y suelo de la vivienda, con un presupuesto de ejecución material de 2.750 euros.

Este dato resulta de especial trascendencia, pues pone de manifiesto que las obras no fueron iniciadas al margen del control administrativo ni con voluntad de eludir la normativa urbanística, sino que, por el contrario, la propiedad acudió al procedimiento habilitado por el Ayuntamiento para comunicar las actuaciones que pretendía ejecutar en la vivienda.

Con ocasión de la inspección realizada por los servicios técnicos municipales se consideró que determinadas actuaciones precisaban un título habilitante distinto al inicialmente presentado, circunstancia que motivó la paralización de las obras y la inmediata presentación por esta parte del correspondiente proyecto de legalización.

Sin embargo, lejos de mantener una situación de incumplimiento o de desatender los requerimientos municipales, la propiedad procedió de forma inmediata a promover el correspondiente expediente de legalización, aportando proyecto técnico redactado por arquitecta competente y debidamente visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, solicitando expresamente la concesión de licencia urbanística de legalización.

Por tanto, el presente expediente no versa sobre una actuación clandestina o realizada con manifiesto desprecio a la legalidad urbanística, sino sobre una solicitud formal de legalización presentada por la propiedad, que debe ser resuelta mediante un examen individualizado de la compatibilidad urbanística de las obras ejecutadas.

Precisamente por ello, el objeto del presente trámite de audiencia no puede limitarse a afirmar de forma genérica que el edificio se encuentra en situación de fuera de ordenación y que, por tal motivo, «casi todas las obras no son legalizables», sino que resulta imprescindible analizar la naturaleza concreta de cada una de las actuaciones ejecutadas y determinar si las mismas pueden incardinarse dentro de las actuaciones permitidas por el régimen jurídico aplicable.

La propia existencia de un expediente de legalización evidencia la voluntad inequívoca de esta parte de adecuar las actuaciones ejecutadas al ordenamiento urbanístico y de obtener las autorizaciones administrativas que resulten procedentes, circunstancia que debe ser especialmente valorada en el presente procedimiento y que excluye cualquier interpretación basada en una pretendida voluntad de consolidar una actuación ilegal.

En consecuencia, la resolución que finalmente recaiga deberá partir de un análisis individualizado de las distintas obras ejecutadas y de su concreta incidencia sobre el régimen de fuera de ordenación, sin que resulte conforme a Derecho una denegación global o una orden de restauración basada exclusivamente en la situación urbanística del inmueble, prescindiendo del examen específico de cada una de las actuaciones objeto de la solicitud de legalización.”

En contestación a lo anterior, señalar que la comunicación previa presentada en el expediente 541/2025/OBRA, como ya se ha indicado en los informes técnicos municipales, no habilita a la ejecución de las obras que han sido paralizadas por falta de autorización.

El presente expediente se inicia por la ejecución de obras sin autorización, habiendo presentado los interesados solicitud de legalización tras el requerimiento formulado por esta Administración.

La o las resoluciones que se adopten en este procedimiento se basarán en los documentos e informaciones que constan en el expediente, con independencia de la voluntad de los promotores de las obras, siguiendo en cualquier caso el procedimiento administrativo legalmente establecido, no pudiendo modificar estas condiciones a petición del interesado.

“SEGUNDA.- El informe técnico desfavorable concluye que, al encontrarse la edificación en situación de fuera de ordenación por afectar a alineaciones, "casi todas las obras realizadas (...) no son legalizables", por considerar que exceden de las pequeñas reparaciones permitidas por el artículo 82 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Sin embargo, dicha conclusión se formula de manera genérica y abstracta, sin efectuar un análisis específico de cada una de las actuaciones cuya legalización se ha solicitado mediante el correspondiente proyecto técnico presentado por esta parte.

La circunstancia de que un edificio se encuentre en situación de fuera de ordenación no determina, por sí sola, la imposibilidad de autorizar cualquier intervención sobre el mismo, sino que exige valorar la concreta naturaleza de las obras ejecutadas y su incidencia sobre los parámetros urbanísticos protegidos por la norma.

Debe señalarse, además, que el informe técnico fundamenta su conclusión exclusivamente en el apartado segundo del artículo 82 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, omitiendo toda referencia a la excepción expresamente prevista en el apartado tercero del mismo precepto.

En efecto, el artículo 82.3 dispone que podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años desde la fecha en que se pretendan realizar.

Nos encontramos, por tanto, ante una excepción legal expresa que impide interpretar de forma absoluta las limitaciones establecidas en el apartado segundo y que obliga a valorar las circunstancias concretas de cada supuesto.

En el presente caso, la situación de fuera de ordenación deriva del planeamiento urbanístico aprobado en el año 1985, sin que desde entonces conste el inicio de procedimiento expropiatorio alguno, la aprobación de proyectos dirigidos a ejecutar la ordenación prevista ni actuación administrativa alguna encaminada a la demolición del inmueble.

Resulta evidente que, habiendo transcurrido más de cuarenta años sin previsión efectiva de expropiación o demolición, concurren plenamente los presupuestos contemplados en el artículo 82.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, circunstancia que debió ser objeto de valoración expresa en el informe técnico y que, sin embargo, ha sido completamente ignorada.

La omisión de dicho precepto conduce a una aplicación incompleta del régimen jurídico de los edificios fuera de ordenación y priva de la necesaria motivación a la conclusión alcanzada respecto de la imposibilidad de legalización de las actuaciones ejecutadas.

Así lo pone de manifiesto la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de octubre de 1991 (EDJ 1991/9268), al admitir la posibilidad de autorizar reformas interiores en edificios fuera de ordenación cuando las mismas no implican consolidación, aumento de volumen ni alteración de la estructura o de la volumetría de la edificación.

En el mismo sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 1997 (EDJ 1997/5201) reafirma que en este tipo de inmuebles pueden autorizarse actuaciones vinculadas a la higiene, el ornato y la adaptación interior, rechazando interpretaciones que conviertan el régimen de fuera de ordenación en una prohibición absoluta de cualquier actuación sobre la edificación.

Por su parte, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 13 de junio de 2023 (EDJ 2023/748891) considera legalizables determinadas obras interiores en inmuebles afectados por una situación de disconformidad urbanística cuando se trata de actuaciones de mantenimiento y ornato que no comportan afectación estructural ni alteración exterior relevante.

La doctrina expuesta evidencia que el juicio de legalidad no puede realizarse de forma global respecto del conjunto de la reforma ejecutada, sino que debe efectuarse mediante una valoración individualizada de cada una de las actuaciones incluidas en el proyecto de legalización, distinguiendo aquellas que responden a necesidades de conservación, habitabilidad y mantenimiento de aquellas otras que pudieran suscitar un tratamiento jurídico diferente.

En consecuencia, no resulta suficiente afirmar que "casi todas las obras no son legalizables" por el mero hecho de que el edificio se encuentre fuera de ordenación, sino que la Administración debe motivar de manera concreta y específica las razones por las que cada una de las actuaciones proyectadas resulta incompatible con el régimen previsto en el artículo 82 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, especialmente cuando existe una solicitud formal de legalización acompañada del correspondiente proyecto técnico.

Solo a partir de ese análisis individualizado podrá determinarse qué actuaciones son susceptibles de legalización y cuáles, en su caso, requieren un tratamiento diferenciado, resultando improcedente una denegación global de la totalidad del proyecto basada exclusivamente en la situación urbanística del inmueble por cuanto se vulneraría el principio de motivación y dejaría a esta parte en situación de indefensión."

Respecto a la afirmación anterior, el informe técnico municipal indica expresamente que es de aplicación en el inmueble que nos ocupa el artículo 82 TRLUA, por lo que la mayoría de las actuaciones realizadas sin la debida autorización no pueden ser legalizadas porque se exceden de las pequeñas reparaciones que pudieran exigirse por razones de higiene, ornato, seguridad y conservación del inmueble.

Nos encontramos ante obras sin autorización, siendo sus promotores los únicos conocedores del alcance total de las mismas, tanto de las ya ejecutadas como de las que se pretendían terminar y fueron paralizadas.

Se entiende que dentro de las actuaciones realizadas y que se estaban realizando cuando se ordena la paralización de las obras puede haber actuaciones en la que sí quepa la posibilidad que contempla el artículo anterior, correspondiendo en todo caso a los interesados la identificación de las mismas y la justificación de esta circunstancia, siendo que en su conjunto, todas las obras realizadas se exceden de lo que puede considerarse una pequeña reparación.

Respecto a las obras provisionales que pueden autorizarse en edificios de fuera de ordenación, se precisa, como es evidente, la previa tramitación de la correspondiente licencia cuya solicitud no ha sido formulada.

No es competencia de los técnicos municipales valorar las posibles alternativas para la legalización de obras ilegales que han sido ejecutadas sin la correspondiente autorización por parte de los promotores, quienes son responsables de dichas obras y a quienes compete, en cualquier caso, la valoración de las distintas alternativas que pudieran tener ante los hechos por ellos cometidos, limitándose la labor de los técnicos municipales a la valoración de la documentación presentada por los particulares.

En relación con lo anterior, destacar que no se ha adjuntado documentación técnica alguna que apoye o avale las alegaciones presentadas contra los informes técnicos municipales.

“TERCERA.- Procede analizar las actuaciones de carácter estrictamente interior ejecutadas en la vivienda.

Según el propio informe técnico municipal, dichas actuaciones consisten en la ejecución de falso techo, tabiquería de pladur y lucido de tabiques, alicatados de cocina y baño, colocación de pavimentos, sustitución de puertas interiores, así como renovación de las instalaciones de electricidad y fontanería.

Ninguna de estas actuaciones supone incremento de la superficie construida, aumento de volumen, alteración de la edificabilidad, modificación de la ocupación del inmueble ni consolidación estructural de la edificación, tratándose exclusivamente de obras dirigidas a mejorar las condiciones de habitabilidad, salubridad, funcionalidad y conservación de una vivienda ya existente y que no ha sido objeto de expropiación desde la aprobación del planeamiento vigente en 1985.

Desde esta perspectiva, dichas actuaciones encajan plenamente dentro de las obras de mantenimiento y adaptación funcional que la jurisprudencia viene considerando compatibles con el régimen de fuera de ordenación cuando no alteran los parámetros urbanísticos esenciales del inmueble.

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 13 de junio de 2023 (EDJ 2023/748891) admite la legalización de obras interiores en inmuebles afectados por una situación de disconformidad urbanística cuando se trata de actuaciones de mantenimiento y ornato que no comportan afectación estructural ni alteración exterior relevante.

Igualmente, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 15 de junio de 2023 (EDJ 2023/615222) considera ajusta a derecho la legalización de actuaciones dirigidas al mantenimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad del inmueble, aun cuando incorporen una actualización funcional de sus instalaciones y acabados.

Por su parte, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 26 de junio de 2020 (EDJ 2020/616171) considera legalizables determinadas actuaciones de mejora y modernización cuando no existe incremento de volumen ni alteración de la edificabilidad, poniendo el acento en la ausencia de incidencia sobre los parámetros urbanísticos protegidos.

En el presente supuesto, las actuaciones interiores ejecutadas responden precisamente a esa finalidad de adecuación y mejora de las condiciones de uso de la vivienda, sin producir alteración alguna de su configuración urbanística ni incrementar la situación de disconformidad existente respecto del planeamiento.

Por ello, la afirmación contenida en el informe técnico de que tales actuaciones exceden de las labores de mantenimiento permitidas carece de una motivación específica que explique por qué unas obras de renovación de acabados e instalaciones, absolutamente habituales en cualquier proceso de rehabilitación de una vivienda, habrían de considerarse incompatibles con el régimen de fuera de ordenación cuando no implican consolidación estructural ni aumento de volumen o edificabilidad.

Consecuentemente, procede reconocer la viabilidad de la legalización de todas las actuaciones interiores comprendidas en el proyecto presentado por esta parte, al constituir obras destinadas a garantizar la adecuada habitabilidad, conservación y funcionalidad de la vivienda, plenamente compatibles con la doctrina jurisprudencial anteriormente expuesta.

CUARTA.- Especial consideración merecen las actuaciones realizadas sobre la fachada de la edificación, consistentes en la sustitución de una ventana en la fachada recayente a la calle Jardinera, la apertura de un hueco para la instalación de un aparato de aire acondicionado y la ampliación de un hueco existente con colocación de una nueva ventana en la fachada recayente a la calle La Rosa.

Es indudable que dichas actuaciones presentan una mayor incidencia urbanística que las obras estrictamente interiores, razón por la cual deben ser objeto de un análisis específico.

Sin embargo, ello no significa que deban reputarse automáticamente incompatibles con el régimen de fuera de ordenación.

Debe destacarse que ninguna de las actuaciones descritas comporta un incremento del volumen edificado, un aumento de la superficie construida, una modificación de la edificabilidad, una alteración de la ocupación de la parcela o una elevación de la altura de la edificación.

En consecuencia, las obras ejecutadas no agravan la situación de disconformidad urbanística del inmueble ni hacen más difícil la eventual ejecución futura del planeamiento, permaneciendo inalterados los parámetros urbanísticos esenciales de la edificación.

Precisamente por ello, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 26 de junio de 2020 (EDJ 2020/616171) considera legalizables actuaciones de mejora y modernización cuando no existe aumento de volumen impeditivo ni alteración de la edificabilidad, criterio que resulta plenamente trasladable al presente supuesto, en el que las modificaciones efectuadas afectan exclusivamente a determinados elementos de fachada sin alterar la configuración volumétrica del edificio.

Las actuaciones realizadas sobre la fachada deben ser objeto de un análisis específico e individualizado, atendiendo a su concreta incidencia desde la perspectiva urbanística y a la eventual necesidad de obtener las autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten preceptivas, sin que proceda acordar de forma automática su eliminación o reposición por el mero hecho de afectar a elementos exteriores del inmueble.

En realidad, la eventual controversia sobre estas actuaciones no deriva de un incremento de edificabilidad o de una agravación de la situación de fuera de ordenación, sino de su incidencia sobre la configuración exterior del inmueble y, en su caso, de la necesidad de obtener el correspondiente informe o autorización en materia de patrimonio cultural.

Por ello, no resulta jurídicamente correcto identificar la modificación de determinados huecos de fachada con una actuación de consolidación o ampliación prohibida por el régimen de fuera de ordenación, cuando permanece inalterada la realidad física esencial de la edificación y no se produce incremento alguno de los parámetros urbanísticos protegidos.

En consecuencia, la eventual necesidad de obtener autorizaciones sectoriales o de justificar técnicamente la adecuación estética de las carpinterías y huecos no determina, por sí misma, la imposibilidad de legalizar las actuaciones realizadas desde la perspectiva estrictamente urbanística, debiendo diferenciarse claramente ambas cuestiones y evitar que una eventual incidencia patrimonial conduzca automáticamente a la denegación íntegra de la solicitud de legalización.”

En el informe técnico municipal sobre el que se concede el trámite de audiencia a los interesados en el que han presentado las alegaciones se indica como medida de restauración de la legalidad la necesidad de presentar una memoria técnica sobre las obras realmente ejecutadas, identificando las que puedan ser autorizadas, así como un proyecto de demolición de aquellas actuaciones que no quepa legalizar.

Por tanto, deberán los interesados justificar las afirmaciones anteriores en la documentación requerida, la cual debe ir firmada por técnico competente, sin la cual no cabe valoración municipal sobre la aplicación de la excepción recogida en el artículo 82 TRLUA.

“QUINTA.- Subsidiariamente, procedencia de la autorización de las actuaciones al amparo del artículo 29.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Sin perjuicio de cuanto se ha expuesto en las alegaciones precedentes acerca de la aplicación del artículo 82.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y para el supuesto de que el Ayuntamiento entendiera que las actuaciones objeto del presente expediente no pudieran ampararse en dicho precepto, esta parte sostiene, con carácter subsidiario, que las mismas resultan susceptibles de autorización al amparo del artículo 29.3 del citado Texto Refundido.

En efecto, dicho precepto permite, con carácter excepcional y motivado, autorizar usos y obras de carácter provisional cuando no dificulten la ejecución del planeamiento y queden sometidos a la obligación de cesar o ser demolidos sin derecho a indemnización cuando así lo acuerde el órgano municipal competente.

La aplicación de esta previsión legal resulta plenamente adecuada al presente supuesto, toda vez que las actuaciones ejecutadas no implican incremento de volumen, edificabilidad, ocupación ni altura de la edificación, ni dificultan materialmente una eventual ejecución futura del planeamiento.

A ello se añade que la situación de fuera de ordenación deriva de un planeamiento aprobado hace más de cuarenta años, sin que conste el inicio de procedimiento expropiatorio alguno ni actuación administrativa efectiva dirigida a la desaparición del inmueble, circunstancias que evidencian la inexistencia de una previsión real e inmediata de ejecución urbanística.

En consecuencia, aun cuando no se estimara aplicable el régimen previsto en el artículo 82.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, concurren sobradamente los presupuestos para autorizar las actuaciones discutidas como obras de carácter provisional al amparo del artículo 29.3 del mismo texto legal, solución que permite compatibilizar la protección del planeamiento con el mantenimiento de unas actuaciones que no agravan la situación urbanística existente ni comprometen su futura ejecución.”

El artículo 29.3 TRLUA requiere de licencia previa, la cual no ha sido solicitada por los interesados, mediando ya el presente procedimiento de restauración de la legalidad por la ejecución de obras sin la debida autorización.

El régimen de provisionalidad no puede suponer, en ningún caso, una vía normal de legalización de actuaciones ilegales ejecutadas contra lo dispuesto en la normativa y en el planeamiento aplicables.

No obstante, sin la documentación técnica requerida en el informe municipal no cabe valorar ninguna alternativa de legalización, correspondiendo a los interesados solicitar las autorizaciones que consideren oportunas, como ya se ha indicado.

“SEXTA.- La eventual necesidad de autorización en materia de patrimonio cultural no impide la tramitación y resolución del expediente de legalización.

El informe técnico desfavorable señala que la modificación del hueco de fachada recayente a la calle Jardinera y de su correspondiente reja se habría ejecutado sin el preceptivo informe de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.

Ahora bien, la eventual exigencia de una autorización sectorial en materia de patrimonio cultural constituye una cuestión distinta de la compatibilidad urbanística de las actuaciones ejecutadas desde la perspectiva del régimen de fuera de ordenación, por lo que su ausencia no determina por sí sola la imposibilidad de legalizar las obras ni justifica una denegación global de la solicitud presentada.

Si el Ayuntamiento considera preceptiva la intervención de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, lo procedente no es anticipar la imposibilidad de la legalización ni acordar la restauración de la legalidad urbanística, sino completar la tramitación del expediente mediante la remisión del mismo al órgano competente para la emisión del correspondiente informe, incorporando su resultado a la resolución definitiva.

Asimismo, deberá valorarse la realidad física actual del edificio, en el que existen otras carpinterías exteriores modificadas, circunstancia objetiva que habrá de ser ponderada por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural al emitir el informe que legalmente le corresponde, sin que ello suponga invocar un pretendido derecho a la igualdad en la ilegalidad.

En consecuencia, la eventual necesidad de autorización en materia de patrimonio cultural no puede erigirse en fundamento suficiente para rechazar íntegramente la solicitud de legalización ni para acordar una medida de restauración anticipada, sino que exige la completa tramitación del procedimiento administrativo y la obtención del correspondiente informe sectorial antes de adoptar una resolución definitiva.”

En relación con las afirmaciones anteriores debe aclararse que la intervención de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural en la tramitación de las autorizaciones no es una cuestión arbitraria, sino reglada, no pudiendo otorgar autorización para la ejecución de determinadas actuaciones sin el informe favorable de esta Comisión.

Por tanto, no cabe tampoco legalización de las obras ya ejecutadas sin informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural en los casos en los que es preceptivo el mismo.

En el informe técnico municipal se indica esta necesidad en la actuación concreta del cambio de ventana en la fachada recayente a calle la Jardinera, donde además parece haberse modificado la altura del hueco de fachada y por consiguiente la reja de este hueco.

Dicha necesidad en ningún caso es eventual, no pudiendo pretender el interesado modificar los procedimientos legalmente establecidos para la tramitación de las distintas autorizaciones y licencias, entre las que se incluye la licencia de legalización.

“SÉPTIMA.- Finalmente, se considera de aplicación el principio de proporcionalidad y la preferencia por la legalización de las actuaciones compatibles con el ordenamiento urbanístico.

El informe técnico desfavorable concluye que la mayor parte de las actuaciones ejecutadas exceden de las permitidas en un edificio fuera de ordenación, proponiendo su restitución al estado originario. Sin embargo, dicha conclusión no resulta acorde con una interpretación proporcionada del artículo 82 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón ni con la finalidad propia del régimen jurídico de las edificaciones fuera de ordenación.

Debe tenerse presente que la situación de fuera de ordenación no implica la pérdida de toda utilidad económica y social del inmueble ni determina la prohibición absoluta de cualquier actuación sobre el mismo, sino únicamente la limitación de aquellas obras que supongan una agravación de la disconformidad urbanística existente o dificulten la futura ejecución del planeamiento.

En el presente supuesto, las actuaciones interiores ejecutadas tienen por objeto la mejora de las condiciones de habitabilidad, salubridad y funcionalidad de la vivienda, sin producir incremento alguno de superficie construida, edificabilidad, volumen, ocupación o altura de la edificación.

Por su parte, las actuaciones realizadas sobre fachada tampoco alteran dichos parámetros urbanísticos esenciales, limitándose a modificar determinados huecos sin que ello suponga una ampliación física del edificio ni una consolidación de la situación de fuera de ordenación.

La STSJ del País Vasco de 15 de junio de 2023 (EDJ 2023/615222) considera defendible la legalización de actuaciones dirigidas al mantenimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad del inmueble, aun cuando incorporen una actualización funcional de sus instalaciones y acabados.

En igual sentido, la STSJ de la Comunidad Valenciana de 26 de junio de 2020 (EDJ 2020/616171) considera legalizables actuaciones de mejora y modernización cuando no existe incremento de volumen ni alteración de la edificabilidad, atendiendo a su efectiva incidencia sobre los parámetros urbanísticos protegidos.

Asimismo, la STS de 24 de marzo de 1997 (EDJ 1997/5201) rechaza interpretaciones del régimen de fuera de ordenación que excedan de las limitaciones legalmente previstas, admitiendo actuaciones vinculadas a la higiene, el ornato y la adaptación interior del inmueble.

La aplicación de esta doctrina al presente supuesto conduce a una conclusión clara: la mera circunstancia de que el edificio se encuentre fuera de ordenación no justifica por sí sola la eliminación de unas obras que no incrementan la incompatibilidad urbanística existente ni impiden una eventual ejecución futura del planeamiento.

Por el contrario, el principio de proporcionalidad exige favorecer, siempre que sea jurídicamente posible, la conservación y legalización de aquellas actuaciones compatibles con el ordenamiento urbanístico, reservando la reposición de la realidad física alterada únicamente para aquellos supuestos en que resulte acreditada una efectiva incompatibilidad con el planeamiento.

En consecuencia, procede estimar la solicitud de legalización presentada por esta parte respecto de todas aquellas actuaciones que no supongan incremento de volumen, edificabilidad, ocupación o consolidación estructural del inmueble, evitando una medida de restauración generalizada que, en atención a las circunstancias concurrentes, resultaría innecesaria y desproporcionada.”

Como ya se ha indicado anteriormente, corresponde al interesado presentar la memoria firmada por técnico competente requerida en el informe municipal en la que concrete y describa las actuaciones que pueden ser legalizables y justifique la aplicación de las excepciones que pudieran tener cabida, de acuerdo con la normativa aplicable, teniendo en cuenta que estamos ante un edificio fuera de ordenación.

Tras las alegaciones anteriores, los interesados solicitan lo siguiente:

“Primero. Dejar sin efecto el informe técnico desfavorable emitido en relación con la solicitud de legalización presentada por esta parte, por no resultar ajustada a Derecho la conclusión de que las actuaciones ejecutadas son globalmente incompatibles con el régimen de fuera de ordenación del inmueble.

Segundo. Declarar la viabilidad de la legalización de las obras interiores ejecutadas, consistentes en la ejecución de falso techo, tabiquería de pladur, lucidos, alicatados, pavimentos, sustitución de puertas interiores y renovación de las instalaciones de electricidad y fontanería, por constituir actuaciones dirigidas a la conservación, habitabilidad y adecuación funcional de la vivienda, sin incremento de volumen, edificabilidad ni alteración estructural de la edificación.

Tercero. Aplicar al presente supuesto el régimen excepcional previsto en el artículo 82.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, valorando expresamente la inexistencia de previsión de expropiación o demolición del inmueble en el plazo legalmente establecido y, en consecuencia, declarar la procedencia de autorizar las obras parciales y circunstanciales de

consolidación comprendidas en el proyecto de legalización al amparo del artículo 82.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Cuarto. Subsidiariamente, para el caso de que se entendiera que alguna de las actuaciones no resulta autorizable al amparo del artículo 82.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, acordar su autorización conforme al artículo 29.3 del mismo texto legal como obras de carácter provisional, al no dificultar la futura ejecución del planeamiento y no existir previsión real de expropiación o actuación urbanística sobre la finca.

Quinto. Subsidiariamente, en caso de estimarse necesaria la obtención de autorización o informe favorable del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural respecto de alguna de las actuaciones ejecutadas, acordar la remisión del expediente a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural o conceder a esta parte un plazo para su aportación o, en su caso, para la adaptación técnica de las soluciones constructivas que pudieran resultar precisas, evitando la adopción de una orden de restauración de la legalidad respecto de actuaciones susceptibles de regularización.

Sexto. Y, en definitiva, dictar resolución estimatoria de la solicitud de legalización presentada por esta parte, autorizando todas aquellas actuaciones que resulten compatibles con el ordenamiento jurídico y dejando sin efecto cualquier medida de restauración de la legalidad urbanística respecto de las mismas, por ser ésta la solución más conforme con el artículo 82.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y con los principios de proporcionalidad, conservación de los actos administrativos y eficacia de la actuación administrativa.

Subsidiariamente, para el supuesto de que alguna de las actuaciones incluidas en el proyecto de legalización fuera considerada incompatible con el ordenamiento urbanístico, se limite cualquier medida de restauración exclusivamente a dichas actuaciones concretas, manteniendo la legalización de todas aquellas que resulten conformes con la normativa aplicable, previa valoración individualizada y motivada de cada una de ellas.”

La documentación presentada por los interesados ha sido considerada desfavorable por el Arquitecto Técnico de Control Urbanístico, indicándose en los informes que constan en los Antecedentes de Hecho las medidas a adoptar para la restauración de la legalidad infringida por los interesados.

En este sentido, destaca también el artículo 77.5 de la Ley 39/2015 que establece lo siguiente:

“5. Los documentos formalizados por los funcionarios a los que se reconoce la condición de autoridad y en los que, observándose los requisitos legales correspondientes se recojan los hechos constatados por aquéllos harán prueba de éstos salvo que se acredite lo contrario.”

No se ha aportado documentación técnica que pueda contradecir lo indicado por el técnico municipal.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, deben desestimarse las alegaciones y solicitudes presentadas por los interesados, continuando con la tramitación del presente procedimiento de restauración de la legalidad urbanística infringida, considerándose que no han quedado legalizadas las obras objeto de este expediente mediante la documentación ya presentada.

V.- En cuanto a la competencia para adoptar la presente resolución, ésta corresponde a la Sra. Alcaldesa, de acuerdo con lo establecido en los artículos 268 y 269 del Real 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.

No obstante, mediante Decreto 2864/2023, de 20 de junio, se acordó por la Sra. Alcaldesa de esta ciudad, delegar en la Junta de Gobierno Local, el ejercicio, entre otras, la competencia para ordenar la demolición, reconstrucción, o cesación definitiva, en la parte que correspondiere, a costa del interesado, de las obras o usos totalmente incompatibles con la ordenación vigente.

Por todo lo expuesto, la Junta de Gobierno Local, en votación ordinaria, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Desestimar las alegaciones formuladas con fecha 9 de junio de 2026 y número de entrada 2026016368, por INGENIERIA Y SERVICIOS CARNICOS SL, por los motivos expuestos en los Fundamentos de Derecho de esta resolución.

Segundo.- Ordenar a los promotores de las obras sin título habilitante que se estaban ejecutando en el inmueble sito en Calle Jardinera, n.º 3, bajo derecha (Ref. Catastral:1278027XK6617G0001SB), cuya paralización se acreditó en el Decreto 736/2026, la ejecución de las siguientes actuaciones en el plazo de 2 meses:

- Se deberá de presentar bajo la supervisión de un técnico cualificado, la elaboración de una memoria justificativa sobre las obras realizadas sin título habilitante; diferenciando aquellas partidas que pudieran ser autorizadas, según el artículo 82 del TRLUA2014, elaborando para ellas el presupuesto de Ejecución Material correspondiente.

- De igual manera, para las no recogidas en la citada memoria, se deberá de presentar un proyecto de demolición de aquellas obras que se exceden lo permitido en el citado artículo y proceder a su reversión al estado inicial por no poder ser autorizadas, (con toda la documentación que corresponde al citado proyecto según la LOE)

Todo ello, de conformidad con lo indicado en los informes técnicos municipales que obran en los Antecedentes de Hecho de esta resolución.

Tercero.- Advertir de que, en caso de que no se ejecuten las medidas anteriores en el plazo concedido, esta Administración podrá proceder a la ejecución forzosa mediante la aplicación de multas coercitivas o por ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 270 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.

Todo ello, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder por los hechos constatados en este procedimiento.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo al promotor de las obras, y a los demás interesados, si los hubiere, con indicación de las acciones legales pertinentes.

Quinto.- Dar traslado de la presente notificación a la Unidad de Licencias, para su conocimiento y efectos oportunos.

El resultado detallado de la votación fue el siguiente: unanimidad.

8. Expediente nº. 6/2026/RLURB:

DESESTIMACIÓN DE ALEGACIONES Y ORDEN DE RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD EN CALLE JARDINERA, 3, BAJO IZQUIERDA.

Antecedentes de Hecho

I.- Con fecha 11 de febrero de 2026 se emite informe de la Arquitecto Técnico municipal de la Unidad de Control Urbanístico en el seno del expediente 5/2026/RLURB, instruido en relación con las obras sin título habilitante que se han paralizado en el inmueble colindante, en el que se indica los siguiente respecto al inmueble sito en Calle La Jardinera, 3, bajo izquierda, de Teruel (Ref. Catastral: 1278027XK6617G0002DZ):

"[...] Observaciones

En la visita realizada se ha apreciado que en la vivienda sito en el bajo izquierda de este mismo edificio, se han ejecutado obras sin el título habilitante correspondiente, expediente 540/2025OBRA , ya que se ha observado el cambio de una ventana y la modificación del hueco de fachada para la colocación de esta, y por consiguiente también la reja. Además, se ha podido ver que la puerta de acceso a la vivienda ha sido cambiada."

II.-. Abierto el presente expediente número 6/2026/RLURB en relación a las obras sin licencia ejecutadas en el inmueble sito en Calle La Jardinera, 3, bajo izquierda, de Teruel (Ref. Catastral: 1278027XK6617G0002DZ), con fecha 17 de febrero de 2026 se dicta el Decreto 784/2026 por el que se inicia el procedimiento de disciplina urbanística que nos ocupa, requiriendo a la propiedad la tramitación de la preceptiva Licencia de Legalización, si procede, en el plazo de 2 meses.

III.- Presentada documentación, con fecha 18 de abril de 2026 y número de registro 2026010783,INGENIERÍA Y SERVICIOS CÁRNICOS S. L. presenta documentación técnica en relación a las obras ejecutadas sin autorización en el inmueble sito en Calle La Jardinera, 3, bajo izquierda, de Teruel.

IV.- Con fecha 4 de mayo de 2026 se emite informe del Arquitecto municipal de la Unidad de Control Urbanístico en el que se indica lo siguiente:

"INFORME COMPLEMENTARIO

(...Se ha solicitado licencia urbanística que tiene por objeto la LEGALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE REFORMA DE VIVIENDA, tras la paralización de fecha 06/FEB/2026 y precinto de las obras relacionadas según en el expediente 541/2025/OBRA de fecha 006/feb/2026 .

El Expediente de Legalización de las obras ha sido presentado en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Teruel con fecha 22/04/2026, por la Arquitecta Dña. María Castel Buj y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, delegación de Teruel el 20-04-2026, ha sido analizado por el personal técnico de Urbanismo, habiéndose observado los siguientes incumplimientos que se citan a continuación, por lo que el Informe es desfavorable, dándose un plazo para que sea remitida documentación solicitada.

1. Antecedentes

Con fecha 3 de febrero de 2026 se ha registrado denuncia sobre las obras en ejecución n el inmueble sito en calle Jardinera, n.º 3, bajo izquierda (Ref. Catastral:1278027XK6617G0002DZ).

Con fecha 11 de febrero de 2026 se emite informe de la Arquitecto Técnico municipal de la Unidad de Control Urbanístico en el seno del expediente 5/2026/RLURB, instruido en relación con las obras sin título habilitante que se han paralizado en el inmueble colindante, en el que se indica los siguiente respecto al inmueble sito en Calle La Jardinera, 3, bajo izquierda, de Teruel (Ref. Catastral: 1278027XK6617G0002DZ):

En la visita realizada se ha apreciado que en la vivienda sito en el bajo izquierda de este mismo edificio, se han ejecutado obras sin el título habilitante correspondiente, expediente 540/2025OBRA , ya que se ha observado el cambio de una ventana y la modificación del hueco de fachada para la colocación de esta, y por consiguiente también la reja. Además, se ha podido ver que la puerta de acceso a la vivienda ha sido cambiada.

En base a los antecedentes de hecho, se concluye que las obras que se están ejecutando en el inmueble sito en calle Jardinera, n.º 3, bajo izquierda (Ref. Catastral:1278027XK6617G0002DZ), se han realizando sin el preceptivo título habilitante, excediéndose de lo contemplado en la comunicación previa presentada por los interesados. Cambiando también ventanas que afectarían al exterior de la edificación y por tanto sin el informe preceptivo del departamento de Patrimonio Cultural Aragonés.

Consta en la Unidad de Licencias expediente 541/2025/OBRA, en el que se presenta comunicación previa para la realización de obras consistentes en “renovación de revestimiento de cocina, sanitarios: lavabo y W.C, suprimir mueble de obra en la entrada” en el inmueble de referencia, con un presupuesto de la obra por importe de 2.500,00 € (sin IVA).

Con fecha 30 de Abril de 2026, se solicita informe complementario en el que se indique la documentación a presentar para la restauración de la legalidad que debe de ordenarse en este procedimiento, así como el plazo a otorgar para su presentación.

2. Descripción del inmueble.

El inmueble afectado está situado en calle Jardinera n.º 3, bajo izquierda, de Teruel, con referencia catastral: 1278027XK6617G0002DZ, según la documentación catastral, la edificación estaría construida entorno a 1914, tiene dos plantas y en ellas viven diferentes vecinos.

Según el vigente Plan General de Ordenación Urbana la clasificación del suelo es urbano, situado en el área 6 “Arrabal” y está afectado por el P.G.O.U. de Teruel 1985.

Encontrándose dentro del entorno del Conjunto Histórico de Teruel.

3 . Hechos observados y obras realizadas

En la visita realizada por los técnicos municipales, se ha visto que se han realizado entre otros, los siguientes trabajos: se ha observado el cambio de una ventana y la modificación del hueco de fachada para la colocación de esta, y por consiguiente también la reja. Además, se ha podido ver que la puerta de acceso a la vivienda ha sido cambiada.

4 . Situación actual, según el planeamiento.

Actualmente en el Plan General de Ordenación Urbana 1985, como en la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana 2024, la edificación se encuentra fuera de ordenación por alineaciones. Se adjuntan recortes de los planos correspondientes.

1.- Plan General de Ordenación Urbana de 1985

Plan General de Ordenación Urbana. Área 6 , aprobado definitivamente el 24 de enero de 1985 (BOA 11/02/1985), con modificación del PGOU en la zona del Arrabal y su Entorno.

Clasificación del Suelo: URBANO

Zonificación: RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO GRADO 1º (RESIDENCIAL)

Según En el Plan General de 1985, el edificio se encuentra fuera de ordenación, puesto que está afectado por alineaciones.

[...]

2.- Aprobación inicial de la revisión del PGOU-2024

Adaptación – Revisión del Plan General de Ordenación Urbana aprobado inicialmente el 29/07/2024 (BOP Teruel 12/08/2024).

- Clasificación del suelo: URBANO.

- Calificación: R1/2(según plano PO.3.1.1-24)

RESIDENCIAL, BAJO LOS MISMOS PARÁMETROS

[...]

Conforme al artículo 82 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón que regula el régimen de los edificios "fuera de ordenación".

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación.

2. Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la seguridad y la conservación del inmueble.

3. Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.

Como la edificación en su conjunto es disconforme con el planeamiento, por afectar a alineaciones, casi todas las obras descritas, realizadas en la vivienda y relacionadas por los técnicos supervisores de las mismas, se extralimitan de las labores de mantenimiento, por tanto, casi todas las obras relacionadas y descritas en el Expediente de legalización, NO SON LEGALIZABLES, bajo el precepto de este artículo de la ley urbanística, en sus apartados 1 y 2.

La obligación por extralimitación de las obras realizadas, (con respecto a las que el artículo 82 del TRLUA2014, nos indica que se pueden ejecutar en un edificio fuera de ordenación, aquellas que son exclusivamente obras de pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la seguridad y la conservación del inmueble), nos lleva a exigir que lo ejecutado fuera de lo permitido, se restituya a su estado original.

Se deberá de presentar bajo la supervisión de un técnico cualificado, la elaboración de una memoria justificativa sobre las obras realizadas sin título habilitante; diferenciando aquellas partidas que pudieran ser autorizadas, según el artículo 82 del TRLUA2014, elaborando para ellas el presupuesto de Ejecución Material correspondiente. De igual manera, para las no recogidas en la citada memoria, se deberá de presentar un proyecto de demolición de aquellas obras que se exceden lo permitido en el citado artículo y proceder a su reversión al estado inicial por no poder ser autorizadas, (con toda la documentación que corresponde al citado proyecto según la LOE).

Se otorga un plazo de 2 meses para la presentación de todo lo solicitado..”

VI.- Notificado el informe anterior a los promotores de las obras, se les concede un trámite de audiencia previo a esta resolución.

VII.- Con fecha 9 de junio de 2026 y número de entrada 2026016369, INGENIERIA Y SERVICIOS CARNICOS SL presenta escrito de alegaciones que será contestado en esta resolución.

VIII.- A tenor de lo dispuesto en los artículos 172.1 y 175 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre, se emite Informe Jurídico-Propuesta de Resolución por la Técnico de Administración General de la Unidad de Control Urbanístico, en relación con el asunto de referencia, que sirve de base a la presente resolución.

Fundamentos de Derecho

I.- El artículo 225 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (en adelante TRLUA), dispone que los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en los artículos siguientes, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados.

II.- El artículo 269.1 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, con relación al artículo 268 del mismo cuerpo legal, establece que si se hubiese concluido algún acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo sin título habilitante de naturaleza urbanística u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en los mismos, el Alcalde, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, letras a) o b), según proceda.

En este caso, es de aplicación el artículo 268.1, letra a), que señala que si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, el alcalde decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva, en la parte pertinente, a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatibles con la ordenación.

De acuerdo con el informe técnico municipal que obra en los Antecedentes de hecho de esta resolución, cabe la posibilidad de que en el conjunto de actuaciones ilegales llevadas a cabo por los interesados exista alguna obra compatible con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, correspondiendo a los interesados la tramitación de la correspondiente licencia de legalización de forma simultánea a la del derribo y restauración del resto de las obras, teniendo en cuenta que han sido declaradas no legalizables en su conjunto por el Arquitecto Municipal.

III.- Asimismo, el artículo 270 del TRLUA señala que las administraciones públicas competentes en materia de disciplina urbanística adoptarán las medidas establecidas en los artículos precedentes con el fin de restablecer la legalidad urbanística y reponer la realidad física alterada como consecuencia de cualquier actuación no ajustada al ordenamiento jurídico urbanístico.

A tal efecto, dictarán resolución que ponga fin al procedimiento administrativo y concretarán las medidas de demolición, reconstrucción o cesación definitiva del uso ilegal o cualquier otra dirigida a estos fines que deban realizarse a costa del interesado. En dicha resolución se otorgará un plazo para que puedan hacerse efectivas, de forma voluntaria, las medidas acordadas, advirtiéndose que, en caso de no cumplir con las mismas, la Administración procederá a la ejecución forzosa mediante la ejecución subsidiaria y la imposición de multas coercitivas.

IV.- En cuanto a la documentación presentada por los interesados con fecha 9 de junio de 2026, contiene las siguientes alegaciones:

“PRIMERA.- Se manifiesta la oposición al informe técnico desfavorable emitido con fecha 4 de mayo de 2026 y a la eventual adopción de una orden de restauración de la legalidad urbanística, todo ello sobre la base de los hechos y fundamentos jurídicos que se expondrán a continuación.

La resolución objeto del presente trámite de audiencia reconoce expresamente que en la Unidad de Licencias consta el expediente 541/2025/OBRA, promovido por esta parte mediante comunicación previa para la realización de obras consistentes en la renovación de revestimientos de cocina, sustitución de sanitarios y supresión de un mueble de obra en la entrada, con un presupuesto de ejecución material de 2.500 euros, circunstancia que evidencia la voluntad de la propiedad de someter las actuaciones proyectadas al control administrativo desde su inicio.

Este extremo resulta especialmente relevante, pues pone de manifiesto que las obras no fueron iniciadas al margen del ordenamiento urbanístico ni con voluntad de eludir la intervención municipal, sino mediante la utilización del instrumento habilitante que la propia normativa prevé para actuaciones de escasa entidad.

Con ocasión de la inspección realizada por los servicios técnicos municipales se consideró que determinadas actuaciones precisaban un título habilitante distinto al inicialmente presentado, circunstancia que motivó la paralización de las obras y la inmediata presentación por esta parte del correspondiente proyecto de legalización.

Lejos de mantener una situación de incumplimiento, la propiedad promovió de forma inmediata el correspondiente expediente de legalización, aportando proyecto técnico redactado por arquitecta competente y debidamente visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, solicitando expresamente la concesión de la licencia urbanística correspondiente.

Por tanto, el presente procedimiento no versa sobre unas obras ejecutadas con manifiesto desprecio de la legalidad urbanística, sino sobre una solicitud formal de legalización que debe resolverse mediante un análisis individualizado de las actuaciones realizadas y de su concreta compatibilidad con el régimen jurídico aplicable.

Precisamente por ello, el objeto del presente trámite de audiencia no puede limitarse a afirmar de forma genérica que el edificio se encuentra en situación de fuera de ordenación y

que las actuaciones ejecutadas no son legalizables, sino que resulta imprescindible examinar la naturaleza concreta de las obras realizadas y determinar si las mismas pueden incardinarse dentro de las actuaciones permitidas por el ordenamiento urbanístico.

La propia existencia de un expediente de legalización evidencia la voluntad inequívoca de esta parte de adecuar las actuaciones ejecutadas a la legalidad vigente y de obtener las autorizaciones administrativas que resulten procedentes, circunstancia que debe ser especialmente valorada en el presente procedimiento.

En consecuencia, la resolución que finalmente recaiga deberá partir de una valoración individualizada de las concretas actuaciones ejecutadas y de su efectiva incidencia sobre el régimen de fuera de ordenación del inmueble, resultando improcedente una denegación global basada exclusivamente en la situación urbanística de la edificación.”

En contestación a lo anterior, señalar que la comunicación previa presentada en el expediente 541/2025/OBRA no corresponde al inmueble que nos ocupa, sino al colindante, entendiendo que los interesados quieren referirse en su escrito a la comunicación previa presentada para la renovación de cocina, sanitarios y armarios empotrados que se tramita en el expediente 540/2025/OBRA.

En cualquier caso, como ya se ha indicado en los informes técnicos municipales, la comunicación previa presentada no habilita a la ejecución de las obras que se han ejecutado y que no se contemplaban en la misma.

El presente expediente se inicia por la ejecución de obras sin autorización, habiendo presentado los interesados solicitud de legalización tras el requerimiento formulado por esta Administración.

La o las resoluciones que se adopten en este procedimiento se basarán en los documentos e informaciones que constan en el expediente, con independencia de la voluntad de los promotores de las obras, siguiendo en cualquier caso el procedimiento administrativo legalmente establecido, no pudiendo modificarse estas condiciones a petición del interesado.

“SEGUNDA.- El informe técnico desfavorable concluye que, al encontrarse la edificación en situación de fuera de ordenación por afectar a alineaciones, las actuaciones ejecutadas no resultan legalizables por exceder de las pequeñas reparaciones permitidas por el artículo 82 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Sin embargo, dicha conclusión se formula de manera genérica, sin efectuar un análisis específico de las concretas actuaciones cuya legalización se solicita y prescindiendo de la excepción expresamente prevista en el apartado tercero del citado precepto.

La circunstancia de que un edificio se encuentre en situación de fuera de ordenación no determina, por sí sola, la imposibilidad de autorizar cualquier intervención sobre el mismo, sino que exige valorar la naturaleza de las obras ejecutadas y su incidencia real sobre los parámetros urbanísticos protegidos.

Debe señalarse, además, que el informe técnico fundamenta su conclusión exclusivamente en el apartado segundo del artículo 82 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, omitiendo toda referencia al apartado tercero del mismo precepto, conforme al cual podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años desde la fecha en que se pretendan realizar.

Nos encontramos, por tanto, ante una excepción legal expresa que impide interpretar de forma absoluta las limitaciones establecidas en el apartado segundo y obliga a valorar las circunstancias concretas del supuesto.

En el presente caso, la situación de fuera de ordenación deriva del planeamiento aprobado en el año 1985, sin que desde entonces conste actuación alguna dirigida a la expropiación o demolición del inmueble.

Resulta evidente que, habiendo transcurrido más de cuarenta años sin previsión efectiva de expropiación o demolición, concurren plenamente los presupuestos contemplados en el artículo 82.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, circunstancia que debió ser objeto de valoración expresa en el informe técnico y que, sin embargo, ha sido completamente ignorada.

La omisión de dicho precepto conduce a una aplicación incompleta del régimen jurídico de los edificios fuera de ordenación y priva de la necesaria motivación a la conclusión alcanzada respecto de la imposibilidad de legalización de las actuaciones ejecutadas.

Así lo pone de manifiesto la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de octubre de 1991 (EDJ 1991/9268), al admitir la posibilidad de autorizar determinadas actuaciones en edificios fuera de ordenación cuando las mismas no implican un incremento de volumen ni una agravación de la situación urbanística existente.

En el mismo sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 1997 (EDJ 1997/5201) rechaza interpretaciones del régimen de fuera de ordenación que lo conviertan en una prohibición absoluta de cualquier actuación sobre el inmueble.

Por su parte, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 13 de junio de 2023 (EDJ 2023/748891) insiste en la necesidad de realizar una valoración individualizada de las actuaciones ejecutadas, atendiendo a su verdadera naturaleza y a su incidencia sobre los parámetros urbanísticos protegidos.

En consecuencia, no resulta suficiente afirmar de forma genérica que las actuaciones no son legalizables por el mero hecho de que el edificio se encuentre fuera de ordenación, sino que la Administración debe motivar específicamente por qué cada una de las obras ejecutadas resulta incompatible con el régimen previsto en el artículo 82 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, especialmente cuando existe una solicitud formal de legalización acompañada del correspondiente proyecto técnico.”

Respecto a la afirmación anterior, el informe técnico municipal indica expresamente que es de aplicación en el inmueble que nos ocupa el artículo 82 TRLUA, por lo que la mayoría de las actuaciones realizadas sin la debida autorización no pueden ser legalizadas porque se exceden de las pequeñas reparaciones que pudieran exigirse por razones de higiene, ornato, seguridad y conservación del inmueble.

Nos encontramos ante obras sin autorización, siendo sus promotores los únicos conocedores del alcance total de las mismas.

Se entiende que dentro de las actuaciones realizadas puede haber actuaciones en la que sí quepa la posibilidad que contempla el artículo anterior, correspondiendo en todo caso a los interesados la identificación de las mismas y la justificación de esta circunstancia, siendo que en su conjunto, todas las obras realizadas se exceden de lo que puede considerarse una pequeña reparación.

“TERCERA.- Procede analizar específicamente las actuaciones ejecutadas sobre la fachada y el acceso a la vivienda, atendiendo a su verdadera incidencia urbanística.

Según el propio informe técnico municipal, las actuaciones objeto del presente expediente consisten en la sustitución de una ventana, la modificación del hueco de fachada para su colocación, la correspondiente sustitución de la reja y el cambio de la puerta de acceso a la vivienda.

Ahora bien, ninguna de dichas actuaciones supone incremento de la superficie construida, aumento de volumen, alteración de la edificabilidad, modificación de la ocupación de la parcela o incremento de la altura de la edificación, limitándose a la sustitución o adaptación de determinados elementos existentes de la fachada y del acceso al inmueble.

En consecuencia, las obras ejecutadas no agravan la situación de disconformidad urbanística del edificio ni hacen más difícil una eventual ejecución futura del planeamiento, permaneciendo inalterados los parámetros urbanísticos esenciales de la edificación.

La controversia suscitada por el informe técnico no deriva, por tanto, de una alteración de la volumetría o de la edificabilidad del inmueble, sino exclusivamente de la modificación de determinados elementos exteriores, circunstancia que exige un análisis específico e individualizado y no una conclusión genérica sobre la imposibilidad de su legalización.

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 26 de junio de 2020 (EDJ 2020/616171) considera legalizables actuaciones de mejora y modernización cuando no existe incremento de volumen ni alteración de la edificabilidad, atendiendo a su efectiva incidencia sobre los parámetros urbanísticos protegidos.

Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 1997 (EDJ 1997/5201) rechaza interpretaciones del régimen de fuera de ordenación que impidan cualquier intervención sobre el inmueble, admitiendo actuaciones vinculadas a la conservación, el ornato

y la adecuación funcional cuando no se produce una agravación de la situación urbanística existente.

En consecuencia, no resulta jurídicamente correcto equiparar la modificación de un hueco de fachada, la sustitución de una carpintería o el cambio de una puerta de acceso con actuaciones de consolidación o ampliación prohibidas por el régimen de fuera de ordenación, cuando permanece inalterada la realidad física esencial de la edificación y no se produce incremento alguno de los parámetros urbanísticos protegidos.

Por ello, las actuaciones descritas deben ser objeto de una valoración individualizada, atendiendo a su concreta incidencia urbanística y no mediante una aplicación automática y extensiva de las limitaciones previstas en el artículo 82 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.”

El informe técnico municipal indica claramente que, entre otras, se aprecia que se han realizado actuaciones de sustitución de ventanas, modificando el hueco de la fachada, la sustitución de reja y el cambio de puerta de acceso a la vivienda, desconociéndose el alcance total de las obras realizadas por no contar las mismas con título habilitante.

Pese a desconocerse tal información, se señala en el informe municipal que las obras observadas no pueden considerarse dentro de las permitidas, como excepción, en los inmuebles fuera de ordenación.

En cualquier caso, la citada excepción requiere de tramitación de licencia previa, de conformidad con el procedimiento legalmente establecido, no contando las actuaciones ejecutadas con título habilitante alguno.

En el informe técnico municipal sobre el que se concede el trámite de audiencia a los interesados en el que han presentado las alegaciones se indica como medida de restauración de la legalidad la necesidad de presentar una memoria técnica sobre las obras realmente ejecutadas, identificando las que pudieran ser autorizadas, así como un proyecto de demolición de aquellas actuaciones que no quepa legalizar.

Por tanto, deberán los interesados justificar las afirmaciones anteriores en la documentación requerida, la cual debe ir firmada por técnico competente, sin la cual no cabe valoración municipal sobre la aplicación de la excepción recogida en el artículo 82 TRLUA.

“CUARTA.- La eventual incidencia de las actuaciones sobre la configuración exterior del inmueble no determina por sí sola su incompatibilidad urbanística ni impide su legalización.

El informe técnico municipal pone el acento en que las actuaciones ejecutadas afectan a elementos exteriores de la edificación, haciendo referencia al cambio de la ventana, a la modificación del hueco de fachada y a la sustitución de la reja, indicando igualmente que dichas actuaciones se habrían realizado sin el preceptivo informe del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural.

Sin embargo, la eventual necesidad de una autorización sectorial en materia de patrimonio cultural constituye una cuestión distinta de la compatibilidad urbanística de las actuaciones ejecutadas desde la perspectiva del régimen de fuera de ordenación.

La posible exigencia de un informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural no determina por sí sola la imposibilidad de legalizar las actuaciones ni justifica una denegación global de la solicitud presentada, sino que, en su caso, exige completar la tramitación administrativa mediante la obtención del correspondiente pronunciamiento del órgano competente.

Si el Ayuntamiento considera preceptiva la intervención de dicho órgano, lo procedente no es anticipar la imposibilidad de la legalización ni acordar una medida de restauración de la legalidad urbanística, sino impulsar la tramitación del expediente y recabar el informe sectorial correspondiente para que pueda valorarse la adecuación de las actuaciones al entorno protegido.

Asimismo, deberá tenerse en cuenta la realidad física actual del edificio, en el que existen otras carpinterías exteriores modificadas, circunstancia objetiva que habrá de ser ponderada por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural al emitir el informe que legalmente le corresponde, sin que ello suponga invocar un pretendido derecho a la igualdad en la ilegalidad.

Por otra parte, las actuaciones realizadas no alteran la volumetría del inmueble, no incrementan la edificabilidad ni modifican su ocupación o altura, por lo que la eventual controversia existente se circunscribe a aspectos de integración exterior susceptibles de valoración técnica y, en su caso, de adaptación o regularización.

En consecuencia, la eventual incidencia de las actuaciones sobre la fachada no puede erigirse en fundamento suficiente para rechazar íntegramente la solicitud de legalización ni para acordar una medida de restauración automática, debiendo diferenciarse claramente las cuestiones urbanísticas de las estrictamente patrimoniales y permitiendo, en su caso, la obtención de las autorizaciones sectoriales que pudieran resultar procedentes antes de adoptar una resolución definitiva”

En relación con las afirmaciones anteriores debe aclararse que la intervención de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural en la tramitación de las autorizaciones no es una cuestión arbitraria, sino reglada, no pudiendo otorgar autorización para la ejecución de determinadas actuaciones sin el informe favorable de esta Comisión.

Por tanto, no cabe tampoco legalización de las obras ya ejecutadas sin informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural en los casos en los que es preceptivo el mismo.

Dicha necesidad en ningún caso es eventual, no pudiendo pretender el interesado modificar los procedimientos legalmente establecidos para la tramitación de las distintas autorizaciones y licencias, entre las que se incluye la licencia de legalización.

“QUINTA.- Subsidiariamente, procedencia de la autorización de las actuaciones al amparo del artículo 29.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Sin perjuicio de cuanto se ha expuesto en las alegaciones precedentes acerca de la aplicación del artículo 82.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y para el supuesto de que el Ayuntamiento entendiera que las actuaciones objeto del presente expediente no pudieran ampararse en dicho precepto, esta parte sostiene, con carácter subsidiario, que las mismas resultan susceptibles de autorización al amparo del artículo 29.3 del citado Texto Refundido.

En efecto, dicho precepto permite, con carácter excepcional y motivado, autorizar usos y obras de carácter provisional cuando no dificulten la ejecución del planeamiento y queden sometidos a la obligación de cesar o ser demolidos sin derecho a indemnización cuando así lo acuerde el órgano municipal competente.

La aplicación de esta previsión legal resulta plenamente adecuada al presente supuesto, toda vez que las actuaciones ejecutadas, consistentes en la modificación de un hueco de fachada, la sustitución de una ventana y de su correspondiente reja, así como el cambio de la puerta de acceso a la vivienda, no implican incremento de volumen, edificabilidad, ocupación ni altura de la edificación, ni dificultan materialmente una eventual ejecución futura del planeamiento.

A ello se añade que la situación de fuera de ordenación deriva de un planeamiento aprobado hace más de cuarenta años, sin que conste el inicio de procedimiento expropiatorio alguno ni actuación administrativa efectiva dirigida a la desaparición del inmueble, circunstancias que evidencian la inexistencia de una previsión real e inmediata de ejecución urbanística.

En consecuencia, aun cuando no se estimara aplicable el régimen previsto en el artículo 82.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, concurren sobradamente los presupuestos para autorizar las actuaciones discutidas como obras de carácter provisional al amparo del artículo 29.3 del mismo texto legal, solución que permite compatibilizar la protección del planeamiento con el mantenimiento de unas actuaciones que no agravan la situación urbanística existente ni comprometen su futura ejecución.”

El artículo 29.3 TRLUA requiere de licencia previa, la cual no ha sido solicitada por los interesados, mediando ya el presente procedimiento de restauración de la legalidad por la ejecución de obras sin la debida autorización.

El régimen de provisionalidad no puede suponer, en ningún caso, una vía normal de legalización de actuaciones ilegales ejecutadas contra lo dispuesto en la normativa y en el planeamiento aplicables.

No obstante, sin la documentación técnica requerida en el informe municipal no cabe valorar ninguna alternativa de legalización, correspondiendo a los interesados solicitar las autorizaciones que consideren oportunas, como ya se ha indicado.

“SEXTA.- La eventual necesidad de autorización en materia de patrimonio cultural no impide la tramitación y resolución del expediente de legalización.

El informe técnico desfavorable pone de manifiesto que las actuaciones ejecutadas sobre la fachada de la vivienda, consistentes en la modificación del hueco para la colocación de una nueva ventana y de su correspondiente reja, se habrían realizado sin el preceptivo informe del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural.

Ahora bien, la eventual exigencia de una autorización sectorial en materia de patrimonio cultural constituye una cuestión distinta de la compatibilidad urbanística de las actuaciones ejecutadas desde la perspectiva del régimen de fuera de ordenación, por lo que su ausencia no determina por sí sola la imposibilidad de legalizar las obras ni justifica una denegación global de la solicitud presentada.

Si el Ayuntamiento considera preceptiva la intervención de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, lo procedente no es anticipar la imposibilidad de la legalización ni acordar la restauración de la legalidad urbanística, sino completar la tramitación del expediente mediante la remisión del mismo al órgano competente para la emisión del correspondiente informe, incorporando su resultado a la resolución definitiva.

Asimismo, deberá valorarse la realidad física actual del edificio, en el que existen otras carpinterías exteriores modificadas, circunstancia objetiva que habrá de ser ponderada por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural al emitir el informe que legalmente le corresponde, sin que ello suponga invocar un pretendido derecho a la igualdad en la ilegalidad.

En consecuencia, la eventual necesidad de autorización en materia de patrimonio cultural no puede erigirse en fundamento suficiente para rechazar íntegramente la solicitud de legalización ni para acordar una medida de restauración anticipada, sino que exige la completa tramitación del procedimiento administrativo y la obtención del correspondiente informe sectorial antes de adoptar una resolución definitiva.”

Como ya se ha indicado en la contestación de la alegación CUARTA del escrito presentad, la intervención de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural en la tramitación de las autorizaciones no es una cuestión arbitraria, sino reglada, no pudiendo otorgar autorización para la ejecución de determinadas actuaciones sin el informe favorable de esta Comisión.

Por tanto, no cabe tampoco legalización de las obras ya ejecutadas sin informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural en los casos en los que es preceptivo el mismo.

“SÉPTIMA.- Aplicación del principio de proporcionalidad y preferencia por la legalización de las actuaciones compatibles con el ordenamiento urbanístico.

El informe técnico desfavorable concluye que las actuaciones ejecutadas exceden de las permitidas en un edificio fuera de ordenación, proponiendo su restitución al estado originario.

Sin embargo, dicha conclusión no resulta acorde con una interpretación proporcionada del artículo 82 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón ni con la finalidad propia del régimen jurídico de las edificaciones fuera de ordenación.

Debe tenerse presente que la situación de fuera de ordenación no implica la imposibilidad absoluta de realizar cualquier intervención sobre el inmueble, sino únicamente la limitación de aquellas actuaciones que supongan una agravación de la disconformidad urbanística existente o dificulten la futura ejecución del planeamiento.

En el presente supuesto, las actuaciones ejecutadas consisten exclusivamente en la sustitución de una ventana, la modificación del correspondiente hueco de fachada, la sustitución de la reja y el cambio de la puerta de acceso a la vivienda, sin que ninguna de ellas suponga incremento de superficie construida, edificabilidad, volumen, ocupación o altura de la edificación.

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 26 de junio de 2020 (EDJ 2020/616171) considera legalizables actuaciones de mejora y modernización cuando no existe incremento de volumen ni alteración de la edificabilidad, atendiendo a su efectiva incidencia sobre los parámetros urbanísticos protegidos.

Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 1997 (EDJ 1997/5201) rechaza interpretaciones del régimen de fuera de ordenación que excedan de las limitaciones legalmente previstas, admitiendo actuaciones vinculadas a la higiene, el ornato y la adecuación funcional de los inmuebles.

La aplicación de esta doctrina al presente supuesto conduce a una conclusión clara: la mera circunstancia de que el edificio se encuentre fuera de ordenación no justifica por sí sola la eliminación de unas actuaciones que no incrementan la incompatibilidad urbanística existente ni impiden una eventual ejecución futura del planeamiento.

Por el contrario, el principio de proporcionalidad exige favorecer, siempre que sea jurídicamente posible, la conservación y legalización de aquellas actuaciones compatibles con el ordenamiento urbanístico, reservando las medidas de restauración únicamente para aquellos supuestos en que resulte acreditada una efectiva incompatibilidad con el planeamiento.

En consecuencia, procede estimar la solicitud de legalización presentada por esta parte respecto de las actuaciones ejecutadas, evitando la adopción de una medida de restauración que, atendidas las circunstancias concurrentes, resultaría manifiestamente desproporcionada..”

El principio de proporcionalidad es de aplicación cuando existen diversas alternativas.

En el caso que nos ocupa, se han ejecutado obras ilegales que no pueden ser legalizadas, por lo que no cabe otra alternativa que la de aplicar lo establecido en los artículos 269 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón que orden a la restitución de la situación al estado anterior a la infracción cometida.

Para ello, el Arquitecto Municipal ha determinado las medidas de restauración a aplicar, requiriendo a los interesados la presentación de la documentación técnica indicada en su informe, en la que deben detallarse las actuaciones llevadas a cabo sin el título habilitante correspondiente, sin perjuicio de la posibilidad de legalizar alguna de ellas al amparo de lo establecido en la legislación urbanística.

Corresponde a los interesados la citada concreción y la justificación de cuantas excepciones y posibilidades pretendan aplicar siendo los únicos conocedores del alcance total de las obras ejecutadas y los responsables de la infracción cometida.

Tras las alegaciones anteriores, los interesados solicitan lo siguiente:

“Primero. Dejar sin efecto el informe técnico desfavorable emitido en relación con la solicitud de legalización presentada por esta parte, por no resultar ajustada a Derecho la conclusión de que las actuaciones ejecutadas son globalmente incompatibles con el régimen de fuera de ordenación del inmueble.

Segundo. Declarar la viabilidad de la legalización de las obras interiores ejecutadas, consistentes en la ejecución de falso techo, tabiquería de pladur, lucidos, alicatados, pavimentos, sustitución de puertas interiores y renovación de las instalaciones de electricidad y fontanería, por constituir actuaciones dirigidas a la conservación, habitabilidad y adecuación funcional de la vivienda, sin incremento de volumen, edificabilidad ni alteración estructural de la edificación.

Tercero. Aplicar al presente supuesto el régimen excepcional previsto en el artículo 82.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, valorando expresamente la inexistencia de previsión de expropiación o demolición del inmueble en el plazo legalmente establecido y, en consecuencia, declarar la procedencia de autorizar las obras parciales y circunstanciales de consolidación comprendidas en el proyecto de legalización al amparo del artículo 82.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Cuarto. Subsidiariamente, para el caso de que se entendiera que alguna de las actuaciones no resulta autorizable al amparo del artículo 82.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, acordar su autorización conforme al artículo 29.3 del mismo texto legal como obras de carácter provisional, al no dificultar la futura ejecución del planeamiento y no existir previsión real de expropiación o actuación urbanística sobre la finca.

Quinto. Subsidiariamente, en caso de estimarse necesaria la obtención de autorización o informe favorable del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural respecto de alguna de las actuaciones ejecutadas, acordar la remisión del expediente a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural o conceder a esta parte un plazo para su aportación o, en su caso, para la adaptación técnica de las soluciones constructivas que pudieran resultar precisas, evitando la adopción de una orden de restauración de la legalidad respecto de actuaciones susceptibles de regularización.

Sexto. Y, en definitiva, dictar resolución estimatoria de la solicitud de legalización presentada por esta parte, autorizando todas aquellas actuaciones que resulten compatibles con el ordenamiento jurídico y dejando sin efecto cualquier medida de restauración de la legalidad urbanística respecto de las mismas, por ser ésta la solución más conforme con el artículo 82.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y con los principios de proporcionalidad, conservación de los actos administrativos y eficacia de la actuación administrativa.

Subsidiariamente, para el supuesto de que alguna de las actuaciones incluidas en el proyecto de legalización fuera considerada incompatible con el ordenamiento urbanístico, se limite cualquier medida de restauración exclusivamente a dichas actuaciones concretas, manteniendo la legalización de todas aquellas que resulten conformes con la normativa aplicable, previa valoración individualizada y motivada de cada una de ellas.”

La documentación presentada por los interesados ha sido considerada desfavorable por el Arquitecto Técnico de Control Urbanístico, indicándose en los informes que constan en los Antecedentes de Hecho las medidas a adoptar para la restauración de la legalidad infringida por los interesados.

En este sentido, destaca también el artículo 77.5 de la Ley 39/2015 que establece lo siguiente:

“5. Los documentos formalizados por los funcionarios a los que se reconoce la condición de autoridad y en los que, observándose los requisitos legales correspondientes se recojan los hechos constatados por aquéllos harán prueba de éstos salvo que se acredite lo contrario.”

No se ha aportado documentación técnica que pueda contradecir lo indicado por el técnico municipal.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, deben desestimarse las alegaciones y solicitudes presentadas por los interesados, continuando con la tramitación del presente procedimiento de restauración de la legalidad urbanística infringida, considerándose que no han quedado legalizadas las obras objeto de este expediente mediante la documentación ya presentada.

V.- En cuanto a la competencia para adoptar la presente resolución, ésta corresponde a la Sra. Alcadesa, de acuerdo con lo establecido en los artículos 268 y 269 del Real 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.

No obstante, mediante Decreto 2864/2023, de 20 de junio, se acordó por la Sra. Alcadesa de esta ciudad, delegar en la Junta de Gobierno Local, el ejercicio, entre otras, la competencia para ordenar la demolición, reconstrucción, o cesación definitiva, en la parte que correspondiere, a costa del interesado, de las obras o usos totalmente incompatibles con la ordenación vigente.

Por todo lo expuesto, la Junta de Gobierno Local, en votación ordinaria, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Desestimar las alegaciones presentadas con fecha 9 de junio de 2026 y número de entrada 2026016369, por INGENIERIA Y SERVICIOS CARNICOS SL, por los motivos expuestos en los Fundamentos de Derecho de esta resolución.

Segundo.- Ordenar a los promotores de las obras sin título habilitante que se estaban ejecutando en el inmueble sito en Calle Jardinera, n.º 3, bajo izquierda (Ref. Catastral:1278027XK6617G0002DZ), la ejecución de las siguientes actuaciones en el plazo de 2 meses:

- Se deberá de presentar bajo la supervisión de un técnico cualificado, la elaboración de una memoria justificativa sobre las obras realizadas sin título habilitante; diferenciando aquellas partidas que pudieran ser autorizadas, según el artículo 82 del TRLUA2014, elaborando para ellas el presupuesto de Ejecución Material correspondiente.

- De igual manera, para las no recogidas en la citada memoria, se deberá de presentar un proyecto de demolición de aquellas obras que se exceden lo permitido en el citado artículo y proceder a su reversión al estado inicial por no poder ser autorizadas, (con toda la documentación que corresponde al citado proyecto según la LOE)

Todo ello, de conformidad con lo indicado en los informes técnicos municipales que obran en los Antecedentes de Hecho de esta resolución.

Tercero.- Advertir de que, en caso de que no se ejecuten las medidas anteriores en el plazo concedido, esta Administración podrá proceder a la ejecución forzosa mediante la aplicación de multas coercitivas o por ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 270 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.

Todo ello, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder por los hechos constatados en este procedimiento.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo al promotor de las obras, y a los demás interesados, si los hubiere, con indicación de las acciones legales pertinentes.

El resultado detallado de la votación fue el siguiente: unanimidad.

9. Expediente nº. 9/2026/RLURB:

DESESTIMACIÓN DE ALEGACIONES Y ORDEN DEMOLICIÓN OBRAS EN CALLE PLAZUELA 7.

Antecedentes de Hecho

I.- Con fecha 18 de febrero de 2026 se emite informe incidencia de la Policía Local de Teruel en la que se denuncia que las obras que se estaban ejecutando en el inmueble sito en Plaza Plazuela, 7, de Teruel (Ref. Catastral: 1179322XK6617G0001GB) se exceden de la declaración responsable para la reforma interior sin afectar a la estructura del edificio que se tramita en el expediente 552/2025/OBRA,

observándose que ha sido retirada parte del suelo del primer y segundo piso, modificando los forjados de ambas plantas, y se han sustituido las antiguas vigas en la techumbre del primer piso.

Se indica, asimismo, respecto a la Arquitecto Técnico de Control Urbanístico que se desplaza al inmueble, que la misma “informa verbalmente al afiliado que por motivos de seguridad no debería acceder ninguna persona al inmueble hasta que desde Control Urbanístico le informes de las actuaciones a realizar en relación con las obras.”

II.- Se identifica a Marcos Civera Argente como promotor de las obras.

III.- Con fecha 24 de febrero de 2026 se dicta el Decreto 943/2026 por el que se inicia el presente procedimiento, ordenando al promotor de las obras ilegales la paralización de las mismas y requiriendo su legalización en el plazo de dos meses, en caso de ser posible.

IV.- Consta en el expediente acta policial de precinto y paralización de las obras el día 3 de marzo de 2026.

V.- Transcurrido el plazo concedido en el Decreto 943/2026 sin que se haya presentado solicitud de legalización de las obras que nos ocupan, se concede a los interesados un trámite de audiencia previo a esta resolución, indicándoles que de acuerdo con el artículo 269.1b) 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, al no haber procedido a la tramitación de la legalización de las obras, debe ordenarse su demolición o reconstrucción.

VI.- Con fecha 3 de julio de 2026 y números de entrada 2026018598 y 2026018599, GARA C&C presenta escritos de alegaciones y solicitud de prórroga que serán contestado en esta resolución.

VII.- A tenor de lo dispuesto en los artículos 172.1 y 175 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre, se emite Informe Jurídico-Propuesta de Resolución por la Técnico de Administración General de la Unidad de Control Urbanístico, en relación con el asunto de referencia, que sirve de base a la presente resolución.

Fundamentos de Derecho

I.- El artículo 225 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (en adelante TRLU), dispone que los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en los artículos siguientes, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados.

II.- El artículo 269.1 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, con relación al artículo 268 del mismo cuerpo legal, establece que si se hubiese concluido algún acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo sin título habilitante de naturaleza urbanística u orden de

ejecución o contra las condiciones señaladas en los mismos, el Alcalde, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, letras a) o b), según proceda.

En este caso, desconociéndose con exactitud el alcance de las obras realizadas al margen de la declaración responsable presentada por los interesados, se les indica en el Decreto 943/2026 que, en principio, se considera que la situación es legalizable, aplicándose el artículo 268.1, letra b) del TRLUA, que señala que si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, se requerirá al interesado para que, en el plazo de dos meses, inicie la tramitación del oportuno título habilitante de naturaleza urbanística o su modificación. En caso de no procederse a la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso, en la parte pertinente, a costa del interesado.

III.- Expirado el plazo de 2 meses concedido a los interesados para la legalización de las obras conforme a los artículos 269.1 y 268.1 b) del TRLUA ya mencionados, no consta en el expediente que se haya presentado ninguna documentación al efecto, por lo que se les concede un trámite de audiencia previo a la orden de demolición y/o reconstrucción correspondiente, de conformidad con el artículo 268.1 b) in fine.

IV.- El artículo 270 del TRLUA señala que las administraciones públicas competentes en materia de disciplina urbanística adoptarán las medidas establecidas en los artículos precedentes con el fin de restablecer la legalidad urbanística y reponer la realidad física alterada como consecuencia de cualquier actuación no ajustada al ordenamiento jurídico urbanístico.

A tal efecto, dictarán resolución que ponga fin al procedimiento administrativo y concretarán las medidas de demolición, reconstrucción o cesación definitiva del uso ilegal o cualquier otra dirigida a estos fines que deban realizarse a costa del interesado. En dicha resolución se otorgará un plazo para que puedan hacerse efectivas, de forma voluntaria, las medidas acordadas, advirtiéndose que, en caso de no cumplir con las mismas, la Administración procederá a la ejecución forzosa mediante la ejecución subsidiaria y la imposición de multas coercitivas.

V.- Durante el trámite de audiencia anterior, los interesados presentan escrito de alegaciones en el que exponen lo siguiente:

“Primero. Que con fecha 31 de octubre de 2025 se presentó declaración responsable para la ejecución de obras de reforma interior en el inmueble situado en la Calle La Plazuela nº 7 de Teruel, consistentes en trabajos de demolición interior, albañilería, renovación de instalaciones y demás actuaciones descritas en la documentación presentada. En dicha documentación se hizo constar expresamente que las obras no afectaban a la estructura del edificio.

Segundo. Que durante la ejecución de los trabajos de demolición interior contemplados en la actuación comunicada quedaron al descubierto determinados elementos constructivos del

inmueble cuyo estado de conservación resultó notablemente más deficiente de lo que podía apreciarse con anterioridad al inicio de las obras.

Tercero. Que, una vez puestos de manifiesto dichos elementos y tras las comprobaciones efectuadas por los servicios técnicos municipales, se constató que las posibles actuaciones necesarias para garantizar las adecuadas condiciones de seguridad del inmueble excedían del ámbito material de la declaración responsable presentada y requerían la correspondiente documentación técnica habilitante.

Cuarto. Que las deficiencias detectadas afectan a determinados elementos estructurales del edificio, siendo necesaria una evaluación técnica específica de su estado y de las soluciones constructivas que, en su caso, deban adoptarse para garantizar las condiciones de seguridad exigibles.

Quinto. Que, con la finalidad de adecuar plenamente la actuación a la legalidad urbanística y edificatoria vigente, se ha encargado la redacción del correspondiente proyecto técnico, encontrándose actualmente en elaboración la documentación necesaria para definir y justificar técnicamente las actuaciones de consolidación, reparación o refuerzo que pudieran resultar precisas.

Sexto. Que la mercantil compareciente ha mostrado en todo momento su voluntad de colaborar con la Administración municipal y de regularizar la situación generada, sin que exista intención alguna de eludir los mecanismos de control urbanístico legalmente establecidos.

ALEGACIONES

Primera. Las actuaciones inicialmente amparadas por la declaración responsable fueron definidas a partir del estado visible del inmueble existente en aquel momento, sin que pudiera apreciarse previamente la situación real de determinados elementos estructurales, circunstancia que únicamente se puso de manifiesto una vez iniciados los trabajos de demolición interior.

Segunda. La necesidad de elaborar un proyecto técnico no deriva de una modificación voluntaria del objeto inicial de la actuación, sino de circunstancias sobrevenidas detectadas durante la ejecución de las obras, cuya adecuada valoración exige la intervención de técnico competente.

Tercera. La propiedad se encuentra realizando las actuaciones necesarias para la completa regularización urbanística de la intervención mediante la redacción y posterior presentación de la documentación técnica exigida por ese Ayuntamiento.

SOLICITA

Que se tenga por presentado este escrito dentro del trámite conferido, por formuladas las presentes alegaciones y por manifestada la voluntad expresa de esta parte de proceder a la legalización de las actuaciones mediante la presentación del correspondiente proyecto técnico

actualmente en redacción, teniéndose en consideración dichas circunstancias en la tramitación y resolución del expediente”

En contestación a lo anterior cabe destacar los siguientes extremos:

1.- Que tal y como indica el interesado, la declaración responsable presentada en la Unidad de Licencias no incluía, en ningún caso, obras que afectaran a la estructura del edificio, comprobándose tras la visita de Policía Local junto con la Técnico municipal que se han ejecutado obras que exceden de lo declarado, como la retirada de parte del suelo, la modificación de los forjados, el cambio de vigas y actuaciones en la solera del segundo piso.

Las condiciones de seguridad que observa la Técnico municipal son tras dicha visita, no habiéndose realizado comprobación alguna previa que indicase la necesidad de excederse de lo declarado por los promotores ni avalase la actuación al margen de la declaración responsable presentada.

Las cuestiones de seguridad planteadas tienen su origen en el estado en el que se encuentra la obra durante la inspección y que prohíben la entrada de cualquier persona a la misma hasta que se tramite lo correspondiente en la Unidad de Control Urbanístico.

Con ese fin, se inicia el presente procedimiento de restauración de la legalidad, habiéndose concedido el plazo que indica la ley para la posible legalización de las obras al tratarse de actuaciones en ejecución cuya concreción sólo puede realizar el promotor, pues solo él conoce el alcance de todas las obras realizadas sin autorización y de las pretendidas, teniendo en cuenta su paralización.

2.- Las obras paralizadas no se ajustan a lo declarado por el interesado, no habiéndose comunicado a este Ayuntamiento en ningún momento problemas de seguridad o de otra índole que hicieran necesaria una mayor intervención que, en ningún caso, puede ejecutarse sin que medie el título habilitante correspondiente.

3.- También se reconoce en el propio escrito la necesidad de elaborar un proyecto técnico previo para la ejecución de las actuaciones paralizadas, no pudiendo considerar posibles circunstancias sobrevenidas como eximentes en el cumplimiento de la legalidad vigente.

Circunstancias estas que tampoco han sido definidas ni justificadas por el interesado.

Teniendo en cuenta lo anterior, se desestiman las alegaciones presentadas.

VI.- Por otro lado, el interesado presenta también escrito en el que expone lo siguiente:

“Primero. Que mediante declaración responsable presentada ante ese Ayuntamiento con fecha 31 de octubre de 2025 se comunicó la ejecución de obras de reforma interior en el inmueble sito en Calle La Plazuela n.º 7 de Teruel.

Segundo. Que durante la ejecución de los trabajos de demolición interior inicialmente previstos quedaron al descubierto determinados elementos constructivos cuyo estado de conservación resultó notablemente más deficiente de lo que podía apreciarse con anterioridad al inicio de las obras.

Tercero. Que dichas circunstancias sobrevenidas han hecho necesaria la realización de un estudio técnico específico sobre determinados elementos estructurales del inmueble, al objeto de evaluar su estado de conservación y definir, en su caso, las actuaciones de consolidación y reparación que resulten procedentes para garantizar las adecuadas condiciones de seguridad de la edificación.

Cuarto. Que, como consecuencia de ello, se ha encargado la redacción del correspondiente proyecto técnico, encontrándose actualmente en elaboración la documentación necesaria para dar cumplimiento al requerimiento formulado por ese Ayuntamiento.

Quinto. Que la complejidad técnica derivada de las circunstancias detectadas exige la realización de inspecciones, comprobaciones, mediciones y análisis previos que no permiten disponer de la documentación técnica completa dentro del plazo inicialmente concedido.

Sexto. Que esta parte mantiene en todo momento una voluntad inequívoca de colaboración con la Administración municipal y de adecuación de las actuaciones a la legalidad urbanística y edificatoria vigente, comprometiéndose a presentar la documentación técnica requerida tan pronto como concluya su redacción.

SOLICITA

Que se tenga por presentado este escrito y, de conformidad con la legislación de procedimiento administrativo aplicable, se conceda una ampliación del plazo otorgado para la presentación de la documentación técnica requerida, al encontrarse actualmente en fase de elaboración el correspondiente proyecto técnico, sin que la ampliación solicitada ocasione perjuicio a terceros ni afecte al interés público.

Asimismo, esta parte manifiesta su compromiso de aportar la documentación requerida a la mayor brevedad posible una vez finalizados los trabajos de redacción técnica.”

El interesado vuelve a indicar que las obras sin autorización se estaban ejecutando debido a circunstancias sobrevenidas que no se identifican ni justifican, reconociendo que las mismas hacen necesario un estudio técnico específico que está en marcha.

Dicho estudio debió realizarse antes del inicio de las obras, habiendo sido paralizadas por falta de autorización, prohibiéndose expresamente la entrada en la obra precintada por cuestiones de seguridad.

Se indica en este escrito y en el de alegaciones que los promotores tienen voluntad de legalizar las obras.

Los escritos fueron presentados con fecha 3 de julio de 2026 sin que conste que se haya presentado proyecto alguno para legalizar las obras y finalizar con la situación irregular y de riesgo que supone el estado actual de las mismas.

En cualquier caso, el artículo 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en sus apartados 1 y 3, establece que:

“ Artículo 32. Ampliación.

1. La Administración, salvo precepto en contrario, podrá conceder de oficio o a petición de los interesados, una ampliación de los plazos establecidos, que no exceda de la mitad de los mismos, si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudican derechos de tercero. El acuerdo de ampliación deberá ser notificado a los interesados.

[...] 3. Tanto la petición de los interesados como la decisión sobre la ampliación deberán producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo de que se trate. En ningún caso podrá ser objeto de ampliación un plazo ya vencido. Los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recurso, sin perjuicio del precedente contra la resolución que ponga fin al procedimiento.”

El requerimiento de legalización fue notificado el día 26 de febrero de 2026, expirando el plazo de 2 meses otorgado el día 26 de abril de 2026.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, no es posible conceder la prórroga solicitada.

VII.- En cuanto a la competencia para adoptar la presente resolución, ésta corresponde a la Sra. Alcaldesa, de acuerdo con lo establecido en los artículos 268 y 269 del Real 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.

No obstante, mediante Decreto 2864/2023, de 20 de junio, se acordó por la Sra. Alcaldesa de esta ciudad, delegar en la Junta de Gobierno Local, el ejercicio, entre otras, la competencia para ordenar la demolición, reconstrucción, o cesación definitiva, en la parte que correspondiere, a costa del interesado, de las obras o usos totalmente incompatibles con la ordenación vigente.

Por todo lo expuesto, la Junta de Gobierno Local, en votación ordinaria, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Desestimar las alegaciones presentadas con fecha 3 de julio de 2026 y número de entrada 2026018598 por GARA C&C, por los motivos expuestos en los Fundamentos de Derecho de esta resolución.

Segundo.- Desestimar la solicitud de prórroga presentada por GARA C&C el día 3 de julio de 2026 y con número de entrada 2026018599, por los motivos expuestos en los Fundamentos de Derecho de esta resolución.

De acuerdo con lo establecido en el citado artículo 32.3, “Los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recurso, sin perjuicio del procedente contra la resolución que ponga fin al procedimiento.”

Tercero.- Ordenar al promotor de las obras sin título habilitante que se estaban ejecutando en el inmueble sito en Plaza Plazuela, 7, de Teruel (Ref. Catastral: 1179322XK6617G0001GB), cuya paralización se acordó en el Decreto 943/2026, de 24 de febrero, la demolición y/o restauración de las mismas, previa tramitación de la correspondiente licencia, por no haber sido legalizadas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 268.1, letra b) del TRLUA,, ni haberse presentado proyecto de legalización alguno para iniciar el correspondiente trámite.

Las obras paralizadas se exceden de la declaración responsable presentada por los interesados para la reforma interior del edificio sin afectar a la estructura que se ha tramitado en el expediente 552/2025/OBRA, habiéndose comprobado, entre otras, la retirada de parte del suelo del primer y segundo piso, modificación de los forjados de ambas plantas y demolición y sustitución de antiguas vigas.

Cuarto.- Ordenar al promotor de las obras que nos ocupan la presentación, en el plazo de 2 meses, de la siguiente documentación e información para obtener la correspondiente licencia para la restauración de la legalidad exigida en el dispositivo anterior:

- Modelo solicitud de licencia del Ayuntamiento de Teruel, indicando que se trata de una demolición por restauración de legalidad.
- Proyecto de demolición del edificio de una planta con uso aparentemente agrícola, redactado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.
- Estudio o en su caso estudio básico de seguridad y salud redactado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional.
- Especificar si se va a hacer uso de la escombrera municipal; en caso afirmativo, indicar el volumen de escombros a evacuar.
- Especificar si se va a proceder a ocupar vía pública; en caso afirmativo, indicar el medio auxiliar, la superficie a ocupar en m² y la duración en días.

Quinto.- Advertir de que, en caso de que no se cumplan dichas medidas en el plazo concedido, esta Administración podrá proceder a la ejecución forzosa mediante la aplicación de multas coercitivas o por ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 270 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.

Todo ello, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder por los hechos constatados en este procedimiento.

Sexto.- Notificar el presente acuerdo al promotor de las obras, y a los demás interesados, si los hubiere, con indicación de las acciones legales pertinentes.

Séptimo.- Dar traslado de esta resolución a la Unidad de Licencias, para su conocimiento y efectos oportunos.

El resultado detallado de la votación fue el siguiente: unanimidad.

DESPACHO EXTRAORDINARIO.

No hubo.

RUEGOS Y PREGUNTAS.

No se formularon.

Y no habiendo más asuntos a tratar, se dio por finalizada la sesión, siendo las 09:40 horas, de todo lo que, como Secretaria General, doy fe.

Vº Bº

