



**Excmo. Ayuntamiento de XXX**  
**Ilma. Sra. Alcaldesa**  
**XXX**  
**(Segovia)**

**Asunto: Construcción de vivienda unifamiliar / Paralización municipal de obra / Resolución**

Ilma. Sra.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **805/2022**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hace alusión a la disconformidad con la paralización de la obra para la construcción de una vivienda unifamiliar sita en la calle XXX, de XXX (Segovia), con referencia catastral XXX, ordenada por la alcaldesa de esa localidad una vez concedida la licencia urbanística municipal.

Según manifestaciones del autor de la queja, la orden de paralización se fundamenta en la imposibilidad de emplear en la cubierta de la edificación un color de teja no permitido por las normas urbanísticas municipales aplicables, extremo con el que el interesado discrepa, pues en la licencia concedida (cuya copia se adjunta), no se indica en la leyenda de acabados que no se pueda emplear teja en color tierra. Asimismo, considera el reclamante que dicha decisión es arbitraria y contraria al principio de igualdad, habiendo permitido a otro vecino de la misma localidad utilizar el mismo color de teja que se pretende instalar en la construcción objeto de controversia.

A pesar de que el arquitecto municipal de ese Ayuntamiento se comprometió a solucionar el problema para poder continuar con la ejecución de la obra, a la fecha de presentación del escrito de queja no se había obtenido respuesta alguna.



Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de queja:

- Informe sobre la veracidad y constancia que existe en esa corporación local sobre los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito.

- Remita copia íntegra del expediente de solicitud de licencia urbanística para la construcción de una vivienda unifamiliar sita en la calle XXX, de XXX (Segovia), con referencia catastral XXX, incluidos los informes técnicos y jurídicos emitidos en los que se fundamente la paralización de la obra, una vez iniciada la misma.

En atención a dicha petición de información se recibió comunicación de esa Corporación municipal, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en la cual se hacía constar que:

***I.-** Previa tramitación del preceptivo expediente administrativo, esta Alcaldía, mediante Resolución de Alcaldía número 2019-XXX de fecha 2 de julio de 2019 concedió licencia urbanística a don XXX para la ejecución de obras consistentes en **“demolición de edificación existente y construcción de vivienda unifamiliar entre medianerías con garaje en calle XXX - referencia catastral XXX”** según el proyecto básico y de ejecución redactado por el arquitecto, XXX. N° de visado XXX de fecha 26 de junio de 2019. - **Se adjunta copia del expediente completo número XXX-2019.***

***II.-** Este Ayuntamiento **no ha dictado ninguna orden de paralización** sobre las obras autorizadas en la Resolución de Alcaldía 2019-XXX antes citada.*

***III.-** No obstante lo anterior, se observa que las tejas que está colocando el promotor no se ajustan a las descritas en el capítulo 10 del proyecto técnico que sirvió de base para la concesión de la licencia de obra.*

***Se adjunta reportaje fotográfico** diligenciado por la Secretaría de fecha 23 de junio de 2022*

***Se adjunta** copia de la página n° 144 del proyecto técnico que sirvió de base para la concesión de la licencia urbanística.*

***IV.-** Respecto a la grave acusación que de forma gratuita ha vertido el reclamante a esa Institución sobre la conculcación del principio de igualdad por parte del Ayuntamiento de XXX, esta Alcaldía la rechaza de plano y se reserva la adopción de las medidas legales que sean necesarias para garantizar la honorabilidad de los miembros de la Corporación Municipal, así como de los Servicios Técnicos y Jurídicos municipales.*



*Igualmente se rechaza y se actuará sobre la acusación de arbitrariedad en las decisiones municipales; siendo además, totalmente falso que se haya dictado una orden de paralización de obras como se señala en el comunicando número II”.*



Recibido el citado informe, se dio traslado de su contenido a la parte reclamante para que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que había venido manteniendo ante esta Defensoría. Con fecha de registro de entrada en esta Institución de 3 de octubre de 2022 se recibieron en esta Procuraduría las alegaciones formuladas por el autor de la queja manifestando que es cierto que no se ha dictado ninguna orden de paralización de la obra, pero que “la alcaldesa por medio del arquitecto del Ayuntamiento XXX y del albañil que colocaba las tejas XXX, les ordena que no se pongan más tejas”. Desde ese momento, su mandato se ha cumplido no pudiendo continuar con la ejecución de la obra, a pesar de que “las características de estas tejas cumplen las normas XXX” y coordinan con la piedra de Sepúlveda empleada para revestir la fachada.

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León:

Para analizar el objeto de la presente queja, debemos comenzar poniendo de manifiesto que a la vista de la documentación obrante en el expediente parece que subyace una disparidad de criterio sobre el color de la teja que se pretende colocar en la cubierta de la vivienda unifamiliar sita en la calle XXX, de XXX (Segovia). Si bien no existe una orden de paralización expresa dictada por el Ayuntamiento, el reclamante manifiesta que se ha cumplido el mandato de la alcaldesa de no continuar con la ejecución de la obra con el fin de hacer menos gravosa una eventual demolición posterior.



Mediante Resolución de Alcaldía de 2 de julio de 2019 se concedió, en el marco de la tramitación del expediente con referencia XXX/2019, licencia urbanística a Don XXXX para la ejecución de obras consistentes en “*Demolición de edificación existente y construcción de vivienda unifamiliar entre medianerías con garaje en calle XXX*”, con referencia catastral XXX, conforme al Proyecto de obra presentado, cumpliendo las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Segovia, aprobadas por Orden de 28 de noviembre de 1996, de la entonces Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (B.O.C. y L. n° 238 de 10 de diciembre de 1996) y modificadas por el Decreto 39/2003, de 3 de abril, (B.O.C. y L. n° 67 de fecha 8 de abril de 2003).

Pues bien, el artículo 46 de las antedichas normas urbanísticas dispone respecto a las cubiertas que: *«En los cascos urbanos, en las áreas de ensanche y en las proximidades de los mismos de los pequeños Municipios de la provincia con fuerte carácter rural y en los Municipios de carácter histórico o con predominancia de arquitectura tradicional se realizarán cubiertas con teja árabe colocada en canal, prefiriéndose la teja vieja a la nueva y dentro de éstas, las de tejar. En los lugares donde predominen, las cubiertas se realizarán de pizarra. La pendiente de los faldones de cubiertas de teja será del 45% máximo y del 35% mínimo. Las cubiertas de pizarra donde están permitidas, no superarán pendientes del sesenta por ciento (60%). Se evitarán los diseños complicados de cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas del entorno de la edificación. Los elementos como buhardillas, chimeneas o lucernarios deberán realizarse con materiales y diseños tradicionales, evitando los impactos visuales y se justificarán las soluciones adoptadas en la memoria. En caso de rehabilitación de edificios tradicionales, se podrá mantener la pendiente de cubierta existente aunque no coincida con los parámetros anteriores».*

El artículo 113 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, como bien conoce, dispone que cuando se esté ejecutando algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia o bien sin respetar las condiciones de la licencia, el Ayuntamiento dispondrá la paralización de los actos en ejecución con carácter inmediatamente ejecutivo y la incoación del correspondiente procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad. Dichos acuerdos deben ser notificados al promotor de los actos o a sus causahabientes, y en su caso al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando no coincidan con el primero.

En el presente supuesto de queja se observa, en base información obrante en el expediente, una contradicción en relación con las circunstancias que condujeron a la paralización de la obra y, por ello, entendemos que el órgano competente del Ayuntamiento debe pronunciarse expresamente, mediante resolución motivada, después de tramitar el procedimiento correspondiente, acerca de la continuación o paralización de



la obra y, en su caso, sobre el material a emplear en el tejado, todo ello de acuerdo a lo previsto en la normativa urbanística aplicable en la localidad.

Todo lo anterior, con fundamento en el deber de la Administración de motivar sus actos. Como señala reiteradamente el Tribunal Supremo, entre otras, en la sentencia de 19 de noviembre de 2001, este deber supone la expresión de los motivos que sirven de fundamento a la decisión adoptada, tal y como se desprende del artículo 35 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En la misma línea, el mismo Tribunal ha señalado que las motivaciones son un requisito necesario que cumple con la doble finalidad de impedir que la decisión administrativa aparezca como puramente voluntarista, como sucedería si no explica su razón de ser, y de evitar que, conociendo esta, el recurrente pudiera quedar privado de los argumentos precisos para combatirla (SSTS de 10 de noviembre de 2001 y 27 de julio de 2000).

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución:**

**Primero.- Que el órgano competente del Ayuntamiento se pronuncie, mediante resolución motivada, después de tramitar el procedimiento correspondiente, acerca de la continuación o paralización de la obra y, en su caso, sobre el material a emplear en el tejado, todo ello de acuerdo a lo previsto en la normativa urbanística aplicable en la localidad.**

**Segundo.- Que, tenga en cuenta, igualmente, que debe cumplir la exigencia legal de motivar la decisión administrativa adoptada y que conduce a un determinado resultado de acuerdo con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y los principios de eficacia, seguridad jurídica y transparencia que deben regir las relaciones entre la Administración pública y los ciudadanos.**

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN  
Tomás Quintana López