

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DEL OBISPO**

**22135 ALCALÁ DEL OBISPO  
HUESCA**

## **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Con fecha 11-06-2007 se presentó queja de carácter individual.

**SEGUNDO.-** En la queja presentada se manifestaba :

*“..... que compró una nave situada en límite del casco urbano, con calificación de suelo rústico. Su intención es hacer como promotor la vivienda en la primera planta y en la segunda destinar la referida nave a almacén. Con anterioridad, la nave estaba destinada a granja avícola, aunque dicha actividad no se puede realizar por estar en el límite del casco urbano.*

*Antes de comprar la nave, consultó con el Ayuntamiento si existiría algún problema para destinar la nave a vivienda y le dijeron verbalmente que no.*

*Cuando adquirió la nave, ésta tenía suministro de agua potable pero el Ayuntamiento le ha cortado el suministro al hacer un nuevo trazado del sistema de abastecimiento y de evacuación. Considera que tal actuación es ilegal.*

*Solicita la mediación del Justicia de Aragón a fin de que pueda legalizar su situación ante la Administración y pueda construir su vivienda con los correspondientes servicios urbanos.”*

**TERCERO.-** Asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguiente actuaciones de instrucción :

**1.-** Con fecha 15-06-2007 (R.S. nº 5063, de 19-06-2007) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de ALCALÁ DEL OBISPO sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe municipal acerca de las actuaciones realizadas

para corte de suministro de agua a la nave situada en las afueras de esa localidad (Era Lacarte nº 9), a pesar de estar al corriente en los pagos según se manifiesta en queja presentada, con remisión a esta Institución de copia de la reglamentación del servicio municipal de suministro de agua en que se apoya dicho corte de suministro. Rogamos se nos remita copia de Plano de la red municipal de abastecimiento y de saneamiento existente, y de las variaciones que hayan podido aprobarse y ejecutarse.

2.- Informe técnico urbanístico sobre cuál es el Planeamiento urbanístico municipal vigente, y sobre las condiciones urbanísticas de aplicación en dicha zona, y en relación con la nave existente, así como sobre la viabilidad o no de su adaptación total o parcial para uso de vivienda, con arreglo a las Normas Urbanísticas de aplicación en ese municipio, a la vista de las características actuales de dicha edificación, y de la superficie de parcela en que se emplaza.

Con esa misma fecha, y en escrito con R.S. nº 5062, mediante el que se daba cuenta al interesado de haber solicitado información al Ayuntamiento, ya se hizo al mismo la siguiente observación :

*“En todo caso, a la vista de la documentación por Ud, aportada, procede avanzar a Ud. que la información verbal sobre la posibilidad de destinar a vivienda la nave no puede ser tenida en cuenta, si no es confirmada por el informe técnico que hemos solicitado al Ayuntamiento, y, con independencia del examen acerca de la legalidad o no del corte de suministro de agua, si, como Ud. afirma, se estaba al corriente en el pago, procede recordar que cualquier actuación de los particulares en materia de edificación, uso del suelo y de la edificación, y acometida a servicios públicos, está sujeta a licencia municipal, a cuyo efecto debe presentarse al Ayuntamiento la documentación técnica requerida para poder pronunciarse sobre la conformidad o no de lo solicitado a las normas de aplicación, por lo que, entendemos, en principio, que lo más conveniente sería que Ud. encargase a técnico competente de su confianza el estudio de las normas urbanísticas de aplicación en la zona en que se emplaza la nave adquirida, y la posibilidad o no de su reconversión total o parcial para uso de vivienda, y la solución más adecuada para la conexión, en su caso, a las redes de servicios municipales de abastecimiento y de saneamiento, y redacción, en su caso, del Proyecto técnico para solicitar la preceptiva licencia. Y si las condiciones urbanísticas de aplicación no lo permiten, habría que estudiar la viabilidad o no de instar al Ayuntamiento la aprobación de un Planeamiento urbanístico municipal que aborde la integración y ordenación urbanística más idónea de edificaciones como la nave a que ud. se refiere, y que han devenido no utilizables para la finalidad para la que fueron construidas, por su proximidad a la población.”*

2.- Con fecha 19-07-2007 (R.S. nº 6100, de 24-07-2007) se remitió recordatorio de la solicitud de información y documentación, al Ayuntamiento de Alcaá del Obispo, al que volvió a reiterarse la petición, una vez más, en

fecha 7-09-2007 (R.S. nº 7323, de 13-09-2007), sin que hasta la fecha haya dado respuesta alguna.

**CUARTO.-** De la documentación aportada por el presentador de la queja resulta :

**1.-** Que mediante escrito con registro de salida 232/2005, de fecha 18-08-2005, se notificó al interesado –ahora presentador de queja- resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Alcalá del Obispo, del siguiente tenor :

*“Dada cuenta de las obras de construcción de una fosa séptica que están siendo ejecutadas sin la preceptiva licencia municipal por D....., en inmuebles sito en la C/ Era Lacarte, nº 2, de la localidad de Alcalá del Obispo, y atendido lo que dispone el artículo 196.b) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (LUA), esta Alcaldía HA RESUELTO :*

*Requerir al interesado para que en término de dos meses contados desde la fecha de notificación de la presente solicite la preceptiva licencia municipal, con apercibimiento de que en caso de no hacerlo, se ordenaría a su costa la redacción del proyecto o documento técnico necesario para que este Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada.*

*Dése cuenta de la presente resolución al Pleno en la próxima sesión ordinaria.”*

**2.-** Solicitada Licencia, se adoptó resolución de Alcaldía, de 14-12-2005, notificada mediante escrito con R.S. nº 358/2005, de 21-12-2005, en los siguientes términos :

*“Vista la solicitud de licencia municipal de obra menor formulada con fecha 26/09/2005 por D....., para la construcción de un módulo privado de depuración de aguas residuales en nave avícola fuera de uso sita en la C/ Era Lacarte nº 2, del núcleo de Alcalá del Obispo.*

*Atendido el informe desfavorable emitido con fecha 23/11/2005 por el Sr. Asesor Técnico de Urbanismo de la Comarca de la Hoya de Huesca/Plana de Uesca, en base a las siguientes consideraciones :*

*a) Que la red general de abastecimiento de agua potable de Alcalá del Obispo discurre por el suelo destinado a la filtración de las aguas decantadas provenientes de la fosa de decantación.*

*b) Que la explotación ganadera se encuentra inactiva, no pudiendo haber por tanto producción de aguas residuales.*

*c) Que la instalación de la granja como tal y su ubicación hacen imposible volver a iniciar la actividad ganadera desarrollada en su día.*

*d) Que para destinar la construcción existente a cualquier otro uso compatible con la normativa urbanística vigente, es imprescindible la presentación de proyecto técnico visado en el que se estudie y proponga un sistema de evacuación mediante acometida a la red general de vertido.*

*e) Que mediante la oportuna visita de inspección, el Servicio de Urbanismo de la Comarca pudo comprobar que las obras habían sido iniciadas y se estaban ejecutando sin licencia municipal.*

*Atendido lo que disponen los artículos 2.8.1 y 2.9 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Urbanístico Municipal de la Provincia de Huesca, 196 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y 29 del Reglamento de Disciplina Urbanística.*

*En base a lo expuesto, esta Alcaldía RESUELVE :*

*Primero.- Denegar la concesión de licencia municipal de obra menor a favor de D....., para la construcción de un módulo privado de depuración de aguas residuales en la nave avícola fuera de uso sita en la C/ Era Lacarte nº 2 de Alcalá del Obispo.*

*Segundo.- Requerir a D..... para que en término de dos meses, contados desde el día siguiente al de notificación de la presente, proceda a demoler las obras ejecutadas hasta la fecha por no ajustarse al ordenamiento urbanístico vigente en el Municipio, advirtiéndole expresamente que en caso de no hacerlo dentro del plazo expresado, el Ayuntamiento acordará la demolición a costa del interesado, y adoptará las medidas necesarias para impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.*

*Dése cuenta de esta resolución en la próxima sesión ordinaria.”*

El Informe del Servicio de Urbanismo de la Comarca, de fecha 23-11-2005, al que se hace referencia en la resolución reproducida, hacía constar :

*“A petición del Ayuntamiento de Alcalá del Obispo y ante la solicitud de Licencia Municipal de Obra Menor, realizada por D....., para proceder a la ejecución de una fosa séptica de depuración de aguas residuales procedentes de un baño ubicado en una nave que en su día se dedicó a la explotación ganadera avícola y que en la actualidad se encuentra sin actividad, ubicada fuera del suelo delimitado catastralmente como Urbano de la localidad de Alcalá del Obispo y donde según se cita es intención de cambiar su uso para dedicarlo a vivienda, el informe es DESFAVORABLE a la concesión de la misma, motivado por las siguientes consideraciones :*

*a) Si bien la finca donde se pretende ubicar la fosa de decantación, se encuentra en suelo No Urbanizable, no es menos cierto que dada su proximidad al núcleo catastrado como urbano y dado que el paso de la red general de agua potable a la población discurre por el suelo que va a ser destinado a suelo de filtración de las aguas decantadas provenientes de la fosa, hace inviable la ejecución de la fosa solicitada.*

*b) Como ya se ha dicho la explotación ganadera se encuentra inactiva y por lo tanto no puede haber producción de aguas residuales, de lo que se deduce que al no haber vertido alguno deriva en la innecesariedad de la construcción de la fosa solicitada, porque nada hay que depurar.*

*Decir que la instalación como tal y en la ubicación en que se encuentra, hace imposible volver a iniciar la actividad que tuvo en su día.*

*c) Por lo que para poder destinar la construcción existente a cualquier otro uso compatible con el ordenamiento urbanístico que se desee, será preciso e imprescindible la presentación de un proyecto visado redactado por técnico el cual deberá estudiar y proponer el sistema de evacuación que sea necesario para su acometida a la red general.*

d) *En otro orden de cosas y con motivo de las obras que en este lugar se están acometiendo se ha procedido a realizar una visita de inspección por parte de los Servicio Técnicos de la Comarca que ha dado como resultado la verificación de que se están ejecutando las obras sobre las que versa este informe y por lo tanto sin licencia municipal.*

e) *De acuerdo con lo citado en el apartado anterior se deberá proceder por parte del Ayuntamiento, puesto que se han ejecutado unas obras sin Licencia Municipal, a la tramitación del oportuno expediente de protección a la legalidad, según lo prevenido en los Artº 2.8.1 y 2.9 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Huesca, del Artº 29 del Reglamento de Disciplina Urbanística y del Artº 196 de la L.U.A.*

*Si la licencia es denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Planeamiento y transcurrido el plazo de dos meses el interesado no hubiera procedido a la demolición de las obras ejecutadas contra el ordenamiento urbanístico, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.*

*En función del acto realizado contra el ordenamiento urbanístico y que se califica como leve, se propone la aplicación de una sanción consistente en una multa de entre 150'25 y los 3.005,06 € según se desprende de la aplicación del artº 203 apartado b) de la L.U.A.*

*Lo que informo a los efectos que sean de aplicación y a salvo de mejor criterio de la Corporación.”*

**3.-** Con fecha 29-03-2006, se presentó en registro del Ayuntamiento de Alcalá del Obispo, instancia en la que, en relación con nave situada en Era Lacarte nº 2, se exponía :

*“Que en la tramitación de la compra de dicha finca, ésta ya disponía de toma de agua instalada por el anterior propietario, habiendo pagado al Ayuntamiento todos los recibos de agua desde entonces.*

*Que en las obras planeadas por esa corporación en las redes de abastecimiento de aguas no se ha conectado mi acometida a la nueva red y, por consiguiente se me ha cortado el suministro de agua.*

*Que el citado inmueble tiene la catalogación catastral de almacén, tal como consta en certificado adjunto.*

*Por lo cual, SOLICITA*

*La reanudación con la mayor brevedad posible del suministro de agua a la finca mencionada.”*

**4.-** En respuesta a la precedente instancia, el Ayuntamiento de Alcalá del Obispo, mediante escrito R.S. nº 153/2006, de 22-06-2006, notificó al peticionario :

*“Referente a su petición de fecha 29 de marzo ppdo. (Registro de Entrada Nº 162/2006), para abastecimiento de agua desde la red municipal al edificio sito en C/ Afueras nº 9 de Alcalá del Obispo, y visto el informe emitido al respecto por el Sr. Asesor Técnico de Urbanismo de la Comarca de la Hoya*

*de Huesca/Plana de Uesca, que por copia se acompaña, signifícole que para poder acceder a lo solicitado deberá dar cumplimiento a las especificaciones que en el apartado a) del mismo se indican, previa presentación de la documentación técnica en que se detalle con claridad la forma, características y recorrido de las obras a realizar.*

*Significándole expresamente que el plazo de resolución del procedimiento dependerá directamente de la rapidez con que Vd. presente en estas dependencias la documentación antes citada, por ser preceptiva para la obtención de la licencia solicitada.”*

El Informe técnico cuya copia se adjuntaba, fechado en 14-06-2006, señalaba :

*“A petición del Ayuntamiento de Alcalá del Obispo y ante la solicitud de la reanudación del suministro de agua potable realizada por D...., de la que según manifiesta ya disponía y satisfaciendo al Ayuntamiento el importe del consumo realizado para cubrir las necesidades de un almacén, el informe es FAVORABLE a la concesión de la misma, debiendo acometer a la red municipal de abastecimiento desde el punto donde tomaba anteriormente, debiendo tenerse en cuenta las siguientes consideraciones :*

*a) La acometida del suministro de agua potable estará condicionada a la evacuación del agua residual a la red de alcantarillado pública, no siendo operativa la fosa séptica origen de un informe de protección a la legalidad emitido por este servicio.*

*b) Una vez que se haya presentado la forma, recorrido, obras, etc a realizar en cuanto a la evacuación se refiere, lo que se precisará la oportuna licencia municipal, se advierte de que el destino del agua potable es el de industrial para una nave, no para uso vivienda incompatible con el ordenamiento urbanístico.*

*Lo que informo a los efectos que sean de aplicación y a salvo de mejor criterio de la Corporación.”*

**5.-** Con fecha 4-05-2006, por el mismo interesado se presentó en registro del antes citado Ayuntamiento, instancia por la que :

*“SOLICITA el cambio de uso de dicha parcela para poder adecuar parte de las construcciones existentes sobre ella a uso residencial y a otros compatibles con dicho uso, según la normativa de aplicación, siendo mi intención presentar en un plazo breve el correspondiente proyecto técnico para tal fin.*

*Adjunto dos planos de situación de la parcela en relación con el resto del núcleo de Alcalá del Obispo.”*

**6.-** En respuesta a la precedente instancia, el Ayuntamiento de Alcalá del Obispo, mediante escrito R.S. nº 153/2006, de 22-06-2006, notificó al peticionario :

*“Referente a su petición de fecha 3 de mayo ppdo. (Registro de Entrada Nº 229/2006), para cambio de uso de edificio sito en C/ Afueras nº 9 de Alcalá del Obispo (nave actualmente sin actividad), y visto el informe emitido al respecto por el Sr. Asesor Técnico de Urbanismo de la Comarca de*

*la Hoya de Huesca/Plana de Uesca, que por copia se acompaña, signifícole que para su estudio y toma en consideración, si procede, deberá presentar un anteproyecto o previsión de la parte que se quiere utilizar como vivienda, perfectamente delimitada y acotada.*

*Significándole expresamente que el plazo de resolución del procedimiento dependerá directamente de la rapidez con que Vd. presente en estas dependencias la documentación antes citada, por ser preceptiva para la obtención de la licencia solicitada.”*

El Informe técnico cuya copia se adjuntaba, fechado en 14-06-2006, señalaba :

*“A petición del Ayuntamiento de Alcalá del Obispo y ante la solicitud de que por parte del Ayuntamiento se realice el cambio de uso de la nave actualmente sin actividad situada en suelo No Urbanizable, de la que se adjunta plano de situación, a uso vivienda de acuerdo con la petición realizada por D. ...., debo manifestarme en el sentido, ya expuesto al interesado de forma verbal, que para poder actuar conforme a la petición efectuada y poder ser tomada en consideración para su estudio y viabilidad deberá presentar una especie de anteproyecto o previsión de la parte de la edificación que se quiere utilizar como vivienda, perfectamente delimitada y acotada, de otra forma, a salvo de un mejor criterio de la Corporación, no es posible acceder a lo solicitado, por no reunir la parcela donde se ubica la instalación los requisitos establecidos en el apartado c) del artº 23 de la Ley Urbanística Aragonesa y el 74.4. de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal para la Provincia de Huesca.*

*Lo que informo a los efectos que sean de aplicación.”*

7.- En fecha 28-09-2006, con número de registro de entrada 594/2006, el interesado presentó una documentación, suscrita por el propio interesado, relativa a elevación de aguas de vertido a la red municipal

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**PRIMERA.-** El artículo 2.2 de la Ley 4/1985, de 27 de Junio, reguladora del Justicia de Aragón, reconoce a esta Institución competencia para supervisar la actuación de los entes locales aragoneses en lo que afecta a materias en las que el Estatuto de Autonomía atribuya competencia a la Comunidad Autónoma de Aragón, como es en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Y le faculta en todo caso para dirigirse a toda clase de autoridades, organismos, funcionarios y dependencias de cualquier Administración, con sede en la Comunidad Autónoma (art. 2.3).

**SEGUNDA.-** Más adelante, el artículo 19 de la misma Ley 4/1985, de 27 de Junio, reguladora del Justicia de Aragón, establece la obligación general de todos los poderes públicos y entidades afectadas por dicha Ley de auxiliar al Justicia en sus investigaciones, y añade que *“las autoridades, funcionarios y todo el personal dependiente de la Administración deberán*

*facilitar al Justicia ..... las informaciones, asistencia y entrada a todas las dependencias, centros y organismos. Igualmente deberán poner a su disposición los datos, expedientes o cualquier clase de documentos que permitan llevar a cabo adecuadamente la actuación investigadora.”*

**TERCERA.-** A luz de las disposiciones antes referenciadas, consideramos que el AYUNTAMIENTO de ALCALÁ DEL OBISPO, al no dar respuesta alguna a las reiteradas solicitudes de información dirigidas al mismo para instrucción de la queja presentada, ha incumplido con las obligaciones que la citada Ley 4/1985 le impone para con esta Institución, a la que la entrada en vigor de la reciente reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobada por Ley Orgánica, 5/2007, en su art. 59, reconoce plena competencia para supervisar la actuación de los Entes Locales de nuestra Comunidad Autónoma.

**CUARTA.-** En cuanto al fondo de la queja, y, más específicamente, en relación con la legalidad o ilegalidad del eventual corte de suministro de agua, la falta de información municipal nos impide hacer un pronunciamiento sobre lo ajustado o no a derecho de tal actuación. No obstante, nuestra Ley Urbanística de Aragón, en su art. 201, contempla la posibilidad de suspensión de suministros, que sólo puede levantarse cuando se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones.

Los antecedentes de los que dan cuenta la documentación aportada por el propio presentador de la queja, parecen evidenciar una actuación del mismo no amparada por previa solicitud de licencia, por lo que no parece que deba apreciarse irregularidad administrativa, en principio, en la suspensión del suministro, si éste servía a una finalidad que no era la del contrato inicial (para nave avícola), y si dicha actividad había sido dada de baja.

Y las comunicaciones municipales últimas, copia de las cuales se aportaron al expediente, dan pauta cumplida al interesado sobre la documentación que debería aportar para dar trámite a su petición.

**QUINTA.-** De la información examinada, y que nos fue aportada por el presentador de la queja, parece deducirse la inexistencia de planeamiento urbanístico municipal propio, a juzgar por las remisiones de los informes del servicio técnico de la Comarca a las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Huesca. Dado que éstas no contienen previsiones específicas para situaciones de edificaciones situadas, como es el caso que nos ocupa, en zona muy próxima al suelo urbano consolidado, pero devenidas no utilizables para su uso inicial (el de nave avícola), consideramos que sería muy conveniente para el municipio adoptar las medidas adecuadas para la contratación, formulación y aprobación de un Plan urbanístico municipal, en el que, entre las diversas cuestiones que, en todo caso, han de ser objeto de tratamiento en tales Planes, se abordase la situación en la que deban quedar este tipo de construcciones, y su posible o no reconversión a otros usos, como pudiera ser el pretendido por el

interesado, combinando el uso de almacén con el de vivienda.

En todo caso, el carácter subsidiario de las Normas de ámbito provincial a las que se remiten los informes del servicio técnico comarcal permiten adoptar resolución sobre proyectos técnicos que puedan presentarse a licencia, y en este sentido no ha lugar a apreciar vacío normativo que impida tramitar peticiones concretas.

### **III.- RESOLUCION**

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito

**PRIMERO.-** Formular **RECORDATORIO FORMAL** al **AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DEL OBISPO** de la obligación que la Ley 4/1985, de 27 de Junio, le impone de auxiliar al Justicia de Aragón en la investigación de las quejas que ante el mismo se presenten en relación con la actuación de la Administración Pública municipal.

**SEGUNDO.-** Hacer **SUGERENCIA formal al AYUNTAMIENTO de ALCALÁ DEL OBISPO**, para que adopte las medidas y resoluciones procedentes en orden a estudiar la formulación de un Plan General de Ordenación Urbana específico para el Municipio, en el que, junto a las determinaciones generales que deben contenerse en dichos Planes, se aborde la ordenación urbanística de edificaciones, como la que se refiere la queja, situadas en el perímetro próximo al casco urbano tradicional de la localidad, y que han devenido obsoletas para el uso para el que fueron realizadas, y su eventual reconversión a usos residenciales u otros compatibles con su incorporación a la clasificación como suelo urbano, por razón de consolidación de la zona.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Sugerencia formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

**25 de octubre de 2007**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**