

**Sr. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE BIESCAS
Plaza del Ayuntamiento, 1
22630 BIESCAS
HUESCA**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 15-03-2005 se presentó queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la queja presentada se exponía :

“Tiene, junto con sus hermanos, un terreno en el núcleo de Oliván, perteneciente al Ayuntamiento de Biescas, donde pretenden construir un edificio de apartamentos. Para conocer las condiciones urbanísticas que debían respetar, se dirigió al Ayuntamiento de Biescas y le facilitaron la información sobre altura, materiales de fachada, retranqueos, etc, y los planos del núcleo urbano.

Con todo ello, han elaborado un proyecto técnico para la construcción de un edificio de 16 apartamentos y garajes, que se ajusta a las condiciones que les fueron dadas a conocer, y lo han presentado al Ayuntamiento solicitando licencia de obras.

Sin embargo, el pleno del Ayuntamiento, en sesión de 24/02/05, acordó no tramitar el documento presentado, lo que les ha sido notificado el 03/03/05. Junto a otras razones que seguramente contendrán los informes a los que se alude en dicho acuerdo, cuyo contenido no se les ha dado a conocer, señala que con fecha 30/12/04 se acordó la suspensión de licencias para elaborar un nuevo PGOU, pero el proyecto ya estaba redactado previamente de acuerdo con la anterior normativa, por lo que debería ser respetado.

Esta discrepancia la han dado a conocer en el Ayuntamiento, pero no han atendido sus razones, y únicamente les remiten a un proceso contencioso-administrativo. No queriendo llegar a esta solución, solicita la mediación de El Justicia de Aragón para dar solución al problema planteado.”

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

1.- Con fecha 18-03-2005 (R.S. nº 2751, de 21-03-2005) se solicitó información al Ayuntamiento de Biescas sobre el asunto planteado, y en particular :

1.- Informe de las actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en relación con la tramitación de solicitud de licencia para construcción de “Edificio de 16 apartamentos y garajes”, en el núcleo de Oliván, y copia de los informes previamente facilitados a los promotores en relación con las condiciones urbanísticas de aplicación.

2.- Informe de las actuaciones municipales relativas a la formulación de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana, con remisión a esta Institución de certificación del acuerdo adoptado suspendiendo el otorgamiento de licencias.

3.- Informe de las condiciones urbanísticas vigentes en el núcleo de Oliván, con arreglo al Planeamiento anterior que se quiere revisar (y copia de los Planos de Ordenación de dicho núcleo).

2.- Con misma fecha (R.S. nº 2752, de 21-03-2005) se solicitó al interesado aportase al expediente la siguiente documentación :

1.- Copia de la solicitud de información y condiciones urbanísticas del terreno hecha en su día al Ayuntamiento de Biescas.

2.- Copia de la Información urbanística facilitada en su día por dicho Ayuntamiento, y conforme a la que se redactó el Proyecto.

3.- Fecha de encargo del Proyecto y de visado del mismo.

4.- Copia de la solicitud de licencia presentada y registrada en el Ayuntamiento.

3.- En fecha 4-04-2005 se recibió escrito del Ayuntamiento de Biescas (R.S. nº 262, de 31-03-2005, del siguiente tenor :

“Adjunto se remite copia del expediente relativo a Solicitud de licencia urbanística por L..... S.L. para 16 Apartamentos y Garajes, compuesto por los siguientes documentos :

- Informe urbanístico 10 de Febrero de 2004 solicitado por los propietarios del terreno.

- Solicitud de licencia urbanística y presentación de Proyecto de 16 Apartamentos y Garajes en Oliván por el Promotor.

- Informe técnico al Proyecto presentado.

- Expediente de suspensión del otorgamiento de licencia.

- Expediente del Avance del PGOU correspondiente a los núcleos.

- Ordenación propuesta en el Avance.”

4.- En fecha 13-04-2005 se aportó documentación por la persona presentadora de la queja.

5.- Mediante escrito de fecha 27-05-2005 (R.S. nº 5017, de 1-06-2005) se dio traslado a la presentadora de la queja de la información recibida del Ayuntamiento, y con misma fecha se solicitó a éste ampliación de la información, y en particular :

1.- Informe sobre el Planeamiento Urbanístico vigente en el Municipio al tiempo de acordarse la elaboración de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), y de la fecha de su aprobación definitiva, con remisión a esta Institución de copia de los Planos y determinaciones aplicables a los núcleos, y en concreto al núcleo de Oliván.

2.- Copia íntegra compulsada del Expediente de Contratación de los trabajos de elaboración del Plan General de Ordenación Urbana de núcleos. Y también copia íntegra del documento de Avance (con la comunicación, R.S. nº 262, recibida del Ayuntamiento tan sólo recibimos hojas parciales de dicho documento).

3.- Informe sobre el estado actual de los trabajos, una vez finalizada la información pública del Avance.

6.- Tras recordatorio de la ampliación de información dirigido al Ayuntamiento de Biescas, mediante escrito de fecha 15-07-2005 (R.S. nº 6706, de 22-07-2005), recibimos comunicación de dicho organismo, en fecha 27-07-2005, informándonos :

“En relación con la información solicitada en Expediente DI-348/2005-10, por el presente Informo :

1.- Que con fecha 12 de Marzo finalizó la información pública del documento de Avance del PGOU de los núcleos de Barbenuta, Espierre, Escuer, Oliván, Javierre, Oros Alto y Oros Bajo.

2.- Que durante ese período se formularon sugerencias y alternativas.

3.- Que de acuerdo con la regulación del art. 41 de la LUA, y 60 de su Reglamento de Desarrollo Parcial, en estos momentos se están realizando los estudios e informes por parte del equipo redactor, debiendo el Ayuntamiento adoptar definitivamente los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan.”

En Informe técnico que se adjuntaba, fechado en 16-06-2005, se ponía de manifiesto :

“El Arquitecto que suscribe, informa, que la normativa aplicable a una solicitud de licencia de obras en Oliván, además de la general (NBE, Habitabilidad, urbanística, ...) son :

** Las NN.SS.MM. de Biescas con aprobación definitiva el 28 de Julio de 1988 y sus modificaciones posteriores (de modo más directo plano 8,*

título IV capítulo III del texto de las ordenanzas, Modificación nº 1 cambio de pendiente máxima en cubiertas).

- Como consecuencia de que Oliván es Conjunto Urbano de interés según el Catálogo Normas de Protección de las NN.SS.MM. y que se conserva prácticamente inalterado desde su declaración el que suscribe entiende que se debe aplicar el art. 157 Protección del paisaje de la Ley Urbanística de Aragón.

** El Avance de Plan General (resto de núcleos) con fecha de carátula 2004 y Visado 12 de Enero 2005.*

** Suspensión de licencias en los núcleos adoptada el 30 de Diciembre de 2004.”*

7.- Mediante escrito de fecha 9-12-2005 (R.S. nº 10777, de 14-12-2005) se dio traslado a la presentadora de la queja de la información recibida del Ayuntamiento, y con misma fecha se solicitó (R.S. nº 10778) a dicho organismo nueva ampliación de la información, y en particular :

1.- Informe municipal sobre el estado de tramitación del PGOU de BIESCAS, y en concreto de su núcleo principal, que, conforme a lo establecido en apartado Quinto del Contrato cuya copia nos remitieron, de 25-11-1994, para adjudicación de la Revisión de las NN.SS. MM., debía constituir la primera fase de los trabajos. Y rogamos nos remitan certificación de los acuerdos o resoluciones municipales adoptados, determinando la prioridad de los distintos Planes especiales de los diferentes núcleos del Municipio, y en relación con el cambio de NN.SS. MM. a Plan General.

2.- Copia de las Sugerencias presentadas al Avance del PGOU para el núcleo, entre otros, de Oliván, y que se refieran a este núcleo en concreto, así como del Informe del Equipo redactor, si ya obra en poder de ese Ayuntamiento, y del acuerdo, o acuerdos municipales adoptados, en relación con los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos.

8.- En fecha 23-12-2005 recibimos comunicación del Ayuntamiento de Biescas, informándonos :

“En relación a su escrito de fecha 14 de Diciembre, por el presente se informa de lo siguiente :

1.- El PGOU referente al núcleo principal, fue aprobado definitivamente por la COT con fecha 25 de Septiembre de 2001, estando en estos momentos pendiente de aprobación el Texto Refundido.

2.- En cuanto a las E.L.M., su situación es la siguiente :

E.L.M. de Gavín, PGOU aprobado definitivamente por la COT con fecha 28 de Junio de 2004. Pendiente de aprobación su Texto Refundido.

E.L.M. de Piedrahita, PGOU aprobado inicialmente en el año 2003.

E.L.M. de Sobremonte, NN.SS, aprobadas en Noviembre de 1999.

2.- En relación al cambio de NN.SS. a PGOU, fue la entrada en vigor de la LUA y la aplicación de sus disposiciones transitorias, lo que produjo ese cambio en la adopción del Instrumento de Planeamiento.

3.- Se remiten las sugerencias presentadas en la fase de Avance. Consecuencia de su estudio es el documento de Aprobación Inicial, cuya copia se remite, en lo que hace referencia a Oliván. Asimismo se remiten copias de las alegaciones formuladas, pendientes en estos momentos de informe técnico.”

9.- Según resulta de la información obtenida del Gobierno de Aragón, desde la adopción de acuerdo de aprobación provisional, en fecha 2-02-2006, y apertura de una nueva información pública, en B.O. de la Provincia de 24-05-2006, no se ha culminado el procedimiento de aprobación del planeamiento urbanístico que afecta, entre otros, al núcleo de Oliván.

CUARTO.- De la documentación obrante en expediente, y en relación con la solicitud de licencia a que se alude en queja, resulta :

1.- Atendiendo a solicitud presentada al efecto en fecha 9-02-2004, y según informe urbanístico evacuado en fecha 10-02-2004 por el Arquitecto municipal de Biescas, en relación a la finca a que se alude en la queja, y aportado al expediente, las condiciones urbanísticas vigentes en dicha fecha, para inmueble sito en Calle Única, s/n, en Oliván, eran :

“Clasificación del Suelo : Suelo Urbano

Calificación del Suelo : Casco Antiguo.

Condición de solar : Sí, pero se deberá completar la urbanización de los espacios afectados por los retranqueos.

Principales Ordenanzas de aplicación :

- Usos : Residencial unifamiliar y colectivo y otros.
- Tipología : Manzana cerrada, con alineación hasta lindes, por edificación o cerramiento. Alineaciones según plano 8 de las NN.SS.MM.

- Ocupación máxima 60 %

- Parcela mínima : 40m2 para unifamiliar y 60 m2 para plurifamiliar, con un frente de fachada de al menos 4,00 m.

- Fondo máximo : 12 m.

- Altura máxima : 2 plantas y aprovechamiento bajo cubierta (PB + 1 + AC), con 7,00 m al alero. Con las excepciones del art. 130.6 (Excepto cuando más del 50 % de las fachadas de la misma manzana en la que esté el solar y que den a la misma calle que éste tengan 3 plantas, en cuyo caso se considerará ésta la altura Máxima).

- Las condiciones estéticas serán las del art. 131 de las NN.SS.MM.”

2.- En fecha 29-12-2004 se presentó solicitud de licencia de obras,

conforme a Proyecto Técnico redactado por el Arquitecto D. F... D.... R..., y visado en fecha 28-12-2004.

3.- Sobre dicha solicitud de licencia y Proyecto se emitió informe técnico, por el Arquitecto municipal, con fecha 31-01-2005, en el que se hacía constar :

“Se trata de una edificación en Oliván, que está afectada por la Suspensión de Licencias declarada por el Ayto, al efecto, por lo que no procede su tramitación hasta su extinción. No obstante se adelanta el criterio desfavorable en base a las normas de aplicación directa de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística; en relación a los artículos 157 y ss. pues la presente actuación, por su volumetría (abigarrada), su tipología (lucanas, aleros partidos, terrazas, ...), todo ello en relación a :

1.- La posición en la trama urbana y su proximidad a la Iglesia de San Martín que está declarada B.I.C. y que le afecta dentro de la delimitación de entorno.

2.- La singular trama urbana de Oliván, que conserva los trazados y valores del urbanismo montaña y la tipología edilicia, anteriores a la modernidad.”

4.- Y el Pleno municipal de Biescas, en sesión de fecha 24-02-2005, acordó :

“Vista la instancia presentada por d., en nombre de L.... S.L., por la que solicita licencia urbanística para construcción de “Edificio de 16 Apartamentos y Garajes” en Oliván, según proyecto con visado de 28 de Diciembre de 2004.

Visto que con fecha 30 de Diciembre el Pleno Municipal acordó la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, demolición y edificación para uso residencial en el suelo de varios núcleos, entre ellos Oliván, con la finalidad de estudiar un nuevo PGOU.

Vista la regulación establecida en los artículos 65 y siguientes de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón y 141 y siguientes del Decreto 52/2002 por el que aprueba su reglamento de desarrollo parcial.

Visto el informe técnico emitido por el Arquitecto Asesor Municipal.

Visto el dictamen de la Comisión informativa de Urbanismo, y de acuerdo con el mismo, previa deliberación y por unanimidad del número legal de miembros del Pleno Municipal se acuerda :

- No tramitar el proyecto presentado de acuerdo con el alcance y contenido de los artículos 65 y siguientes de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón y 141 y siguientes del Decreto 52/2002 por el que se aprueba su reglamento de desarrollo parcial.”

Acuerdo notificado a los interesados, con ofrecimiento de los recursos procedentes

QUINTO.- En cuanto al Planeamiento urbanístico, de la información y documentación facilitada por la Administración municipal, y demás a la que

ha podido tener acceso esta Institución, resulta :

1.- Que, dentro del proceso abierto por el Ayuntamiento de Biescas, para Revisión de lo que eran sus Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento Urbanístico, aprobadas definitivamente en 1988, y como quinta Fase de los trabajos, tras abarcar primero el propio núcleo de Biescas, y, en fases sucesivas, los de las Entidades Locales Menores de Sobremonte (Aso, Yosa y Betés), de Piedrahita de Jaca y Gavín, se abordó el Planeamiento de los núcleos que no siendo Entidades Locales Menores, se encuentran habitados, y que son los de Escuer, Orós Alto, Orós Bajo, Oliván , Javierre de Obispo, Barbenuta y Espierre.

2.- Según resulta de anuncio publicado en B.O.P. de Huesca, de 18-01-2005, con la finalidad de estudiar la formación de nuevo PGOU, y de acuerdo con la regulación establecida en los arts 65 y siguientes de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, y 141 y ss. del Decreto 52/2002, por el Ayuntamiento Pleno se acordó la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, demolición y edificación para uso residencial en el suelo urbano de los núcleos de Barbenuta, Espierre, Escuer, Oliván, Javierre, Orós Alto y Orós Bajo, suspensión que no afectaba a las obras de reforma, salvo cuando supusieran un aumento del volumen edificado.

3.- Según resulta de anuncio publicado en B.O.P. de Huesca, de 11-02-2005, el Pleno municipal, en sesión ordinaria de 27 de enero, acordó la exposición al público del Avance del Plan General para los citados núcleos.

4.- Según el Informe remitido a esta Institución, con fecha 12 de marzo finalizó el período de información pública del Avance, al que se presentaron sugerencias y alternativas, que pasaron a informe del equipo redactor.

5.- El Plan redactado fue aprobado inicialmente por acuerdo municipal de 28-07-2005, sometiéndose a información pública en B.O.P. de Huesca nº 152, de 8-08-2005, y se aprobó provisionalmente por acuerdo de 2-02-2006, sometiéndose a nueva información pública (en B.O.P. de 24-05-2006) por haberse introducido variaciones sustanciales respecto a lo aprobado inicialmente.

6.- Transcurrido más de un año desde que finalizase la nueva exposición pública, no tenemos constancia de ninguna nueva actuación municipal de tramitación del citado Plan.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Por parte de esta Institución consideramos que no cabe

hacer objeción alguna, en relación con la no tramitación de la licencia solicitada en fecha 29-12-2004, por haberse acordado, al día siguiente, la suspensión del otorgamiento de licencias para estudiar la formación de un Plan General que había de afectar, entre otros, al núcleo de Oliván, pues se trata de una posibilidad legalmente prevista en el art. 65.1 de la Ley Urbanística aragonesa, conforme le fue notificado oportunamente.

Pero dado que la petición de licencia fue anterior (en fecha 29-12-2004) a la publicación del acuerdo de suspensión de licencias (en B.O.P. de Huesca, de 18-01-2005), entendemos que será de aplicación lo previsto en el apartado 4 del art. 66 de nuestra Ley 5/1999, Urbanística, cuando establece que *“los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados por el coste justificado de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales, en aquellos supuestos en que, como consecuencia de la modificación del planeamiento aprobada definitivamente, el contenido de lo proyectado hubiese devenido urbanísticamente inviable, en todo o en parte”*.

SEGUNDA.- Ahora bien, siendo cierto que la Ley Urbanística, en su art. 65, admite la suspensión de licencias, bien previamente al inicio del estudio del nuevo planeamiento (como fue el caso), o como consecuencia de la aprobación inicial, esa suspensión tiene unos plazos máximos legalmente establecidos, en el art. 66, y en el caso que nos ocupa, al haberse acordado la suspensión previamente al inicio de los trabajos de estudio del nuevo planeamiento para, entre otros, el núcleo de Oliván, entendemos que dicho plazo máximo, de dos años, de suspensión de licencias habría terminado el 30 de diciembre de 2006.

TERCERA.- Al no haber recaído hasta la fecha, según la información de que disponemos, acuerdo de aprobación definitiva del nuevo Plan, tras la nueva exposición al público del documento aprobado provisionalmente, se está produciendo una situación no deseable, de cierta inseguridad jurídica, pues se hace depender la resolución de las licencias municipales de una dualidad de normas, las Normas Subsidiarias de 1988, aún en vigor para los núcleos objeto de planeamiento en la citada quinta fase, y entre ellos para Oliván, y el nuevo plan aprobado inicial y provisionalmente, pero aún pendiente de aprobación definitiva.

CUARTA.- Esta situación de dualidad de normas de aplicación, a cumplir simultáneamente para poder obtener licencia, y de pendencia de la aprobación definitiva del Plan General para los núcleos a que se refiere la quinta fase, junto con la situación todavía pendiente de culminación definitiva en relación con el planeamiento de otros ámbitos del Municipio, nos llevan a considerar la conveniencia de sugerir al Ayuntamiento la adopción de aquellas medidas de impulso y de las resoluciones que considere procedentes para ultimar definitivamente el Planeamiento urbanístico de

aplicación en el total ámbito territorial del municipio.

El propio Avance del Plan para los núcleos a los que se ha hecho referencia, ya reconocía en su Memoria, en Noviembre de 2004, que *“La decisión inicial de abordar el Plan General de Ordenación Urbana de Biescas en sucesivas fases atendiendo a las prioridades de hace una década se ha demostrado ineficaz, ya que ha ralentizado el, de por sí, tortuoso camino administrativo de un planeamiento general, con el añadido de varios cambios legislativos en materia de urbanismo y de las naturales alternancias de gobierno municipal que han supuesto nuevos enfoques técnicos o políticos de las soluciones a adoptar”*.

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.- Hacer **SUGERENCIA formal al AYUNTAMIENTO de BIESCAS**, para que adopte aquellas medidas de impulso y las resoluciones que considere procedentes para ultimar definitivamente el Planeamiento urbanístico de aplicación en el total ámbito territorial del municipio, a fin de evitar situaciones de inseguridad jurídica y de dualidad de normas de aplicación simultánea que hacen confuso el planeamiento aplicable.

SEGUNDO.- Informar a los interesados del derecho que les asiste, conforme a lo establecido en el art. 66.4 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, de reclamar al Ayuntamiento de BIESCAS la indemnización por el coste justificado del Proyecto presentado en fecha 29-12-2004, y no admitido a trámite por haberse acordado la suspensión de licencias, para estudio del nuevo Plan, si cuando dicho Plan alcance su aprobación definitiva resultara inviable la edificación proyectada.

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