

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE VALBONA**

**44430 VALBONA  
TERUEL**

### **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Con fecha 5-02-2009 se presentó queja de carácter individual.

**SEGUNDO.-** En la queja presentada, junto a una serie de aspectos de naturaleza conflictual privada que quedaban fuera del ámbito de competencias de esta Institución, se exponía :

*“A continuación voy a contar otro problema, este se refiere al exterior de la calle donde esta mi vivienda:*

*En el año 2006 cuando compre mi casa: al momento el Ayuntamiento asfalto la calle donde esta ubicado mi domicilio, previo pago de unos 900 € del reclamante.*

*Primer palo que me llevo: tengo entendido que por Ley la calle, antes de construir, debe estar completa de servicios: agua, luz, teléfono, asfaltado etc. Pero no paso nada pague y calle, no obstante al asfaltar la calle, dejaron unos huecos para poner las farolas públicas. En el día de la fecha los huecos siguen estando pero sin farolas y por lo tanto sin alumbrado público (Unos tres años). Por no seguir con el servicio de teléfono que tampoco lo instalaron*

*Según la vecina de la citada Calle Polideportivo, que reside en el número 1 y usuaria de la citada vía pública desde hace unos ocho años, no tiene alumbrado público, por lo que lo ha denunciado al Alcalde y el mismo le ha dicho: que no le corresponde al Ayuntamiento y si al Señor A.... V.... porque es una urbanización privada. Puesto en contacto con el Señor A...., manifiesta que no es cierto y que lo tiene que hacer el Ayuntamiento; como ven se pasa la pelota unos a otros y nosotros sin servicio.*

*-Recientemente el Ayuntamiento de Valbona ha urbanizado unos terrenos conocidos como el Puntal del Abuelo, donde han puesto todo tipo de servicios y lo han vendido para la construcción de viviendas.*

*Mi pregunta y mi queja es la siguiente: El Ayuntamiento cumple con la*

*Ley, es decir asfaltado, luz, agua, teléfono etc. de la urbanización Puntal del Abuelo y el Señor A.... V.... en el día de hoy, esta construyendo a continuación de mi vivienda y nadie le obliga a asfaltar la calle, a poner luz (si no la instala en el tramo de las viviendas construidas, sería de ilusos creer que lo hará en las tres nuevas casas que esta haciendo en la actualidad.*

*Quien obliga a cumplir la Ley al Señor A..... V....., es que hace de su capa un sayo, que hace lo que quiere y los demás no tenemos derechos algunos. En la actualidad y debido a las lluvias caídas la calle parece un patatal y encima por las noches a oscuras.*

*En su virtud, SOLICITA a Ud., que previos los trámites reglamentarios se sirvan admitir este documento, y resolver el mismo, previa comprobación de los hechos denunciados. “*

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

**1.-** Con fecha 11-02-2009 (R.S. nº 1418, de 13-02-2009) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de VALBONA sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe acerca del Planeamiento urbanístico municipal vigente, con especial referencia a las zonas a las que se alude en la queja presentada (esto es, Calle Polideportivo y su prolongación a partir del nº 8, así como urbanización del Puntal del Abuelo), y cuáles sean las condiciones de urbanización previstas en dicho Planeamiento, y obligaciones a cumplir por promotores actuantes, como es el caso del aludido Sr. A..... V.....

2.- Informe acerca de los antecedentes administrativos obrantes en ese Ayuntamiento, relativos a la aprobación municipal de la urbanización, al parecer privada, promovida por el Sr. A..... V....., en C/ Polideportivo, concesión de licencias de obras y de urbanización, cumplimiento de obligaciones urbanísticas por el mismo, y comprobación municipal de las mismas, o medidas adoptadas en caso de incumplimiento de tales obligaciones.

**2.-** Con misma fecha 11-02-2009 (R.S. nº 1417, de 13-02-2009) se solicitó información al Departamento de OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES del GOBIERNO DE ARAGON sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe acerca del Planeamiento urbanístico municipal vigente en VALBONA, con especial referencia a las zonas a las que se alude en la queja presentada (esto es, Calle Polideportivo y su prolongación a partir del nº 8, así como urbanización del Puntal del Abuelo), y cuáles sean las condiciones de urbanización previstas en dicho Planeamiento, y obligaciones a cumplir por promotores actuantes, como es el caso del aludido Sr. A..... V.....

2.- Informe acerca de los antecedentes administrativos obrantes en esa Administración, en cuanto a informes de habitabilidad emitidos en relación con Proyectos de construcción de Viviendas en la citada C/ Polideportivo.

3.- Con fecha 13-03-2009 se remitieron sendos recordatorios de la solicitud de información, tanto a la Administración municipal (R.S. nº 2580, de 20-03-2009), como al antes citado Departamento del Gobierno autonómico (R.S. nº 2581, de 20-03-2009).

4.- En fecha 19-03-2009 recibimos escrito de Alcaldía del Ayuntamiento de Valbona, fechado en 13-03-2009, mediante el que nos expresaba estar recabando la información solicitada, y la situación de baja maternal de la Secretaria .

5.- Y en fecha 30-03-2009 recibimos Informe escrito del Consejero del Departamento de OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES, fechado en 10-03-2009, y en el que se nos ponía de manifiesto :

*“En relación con el expediente de referencia DI-168/2009-10 del Justicia de Aragón, relativo al planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Valbona, con especial consideración a la prolongación de la calle Polideportivo, y a los informes de habitabilidad emitidos sobre los proyectos de construcción de las citadas viviendas, cúmpleme informarle lo siguiente:*

*1º En cuanto al planeamiento urbanístico municipal.*

*El instrumento de ordenación vigente en la localidad de Valbona es un Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, redactado al amparo del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en fecha 30-05-1995.*

*El contenido del documento técnico, tanto del Proyecto de Delimitación vigente, como de las dos modificaciones puntuales aprobadas definitivamente, que obran en los archivos del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Teruel, no permite identificar la situación ni de la calle Polideportivo ni de la Urbanización Puntal del Abuelo. No obstante cabe entender que ambos ámbitos territoriales se encuentran incluidos dentro de la delimitación del Suelo urbano.*

*Las referencias a las condiciones de urbanización que contiene el Proyecto de Delimitación son más bien escasas. Cabe hacer referencia a los artículos 12 y 27 de las Ordenanzas.*

*El de cardinal 12 titulado Obras de urbanización y apertura de calles,*

es del siguiente literal:

*"Las obras de urbanización, apertura de calles o cambio de alineación a realizar en suelo clasificado como urbano, se acomodarán al siguiente procedimiento de obtención del suelo: Los propietarios de los terrenos afectados, ceden los mismos voluntaria y gratuitamente al Ayuntamiento. En todo caso el Ayuntamiento, acomodándose a la Legislación de Régimen local, tiene la facultad de expropiar los terrenos afectados."*

*Por otra parte, el artículo 27 Suelo urbano del Capítulo IV Condiciones de Régimen del Suelo establece lo siguiente:*

*"Es el suelo comprendido en la presente Delimitación y que no podrá ser edificado mientras no cumpla las siguientes determinaciones:*

*- Merecer la calificación de solar, es decir, contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, pavimentación de calzadas y encintado de aceras.*

*- Ajustarse a las alineaciones oficiales aprobadas en la presente Delimitación como susceptibles de edificación.*

*- Cumplir con las superficies mínimas a las que se refiere la parcela mínima del artículo 33 de las presentes Ordenanzas"*

*Visto lo que establece el planeamiento municipal, habría que tener en consideración lo que prescribe el artículo 16 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, en su apartado 2, que señala expresamente que no podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas; teniendo la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación, urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento vigente, en este supuesto por lo que señala el artículo 27 de las Ordenanzas del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Valbona.*

*Por ello o bien se ha consignado aval o garantía equivalente para la ejecución de la urbanización o las licencias de edificación para la construcción de las edificaciones a las que hace referencia el escrito del Justicia de Aragón, en caso de haber sido otorgadas, cabría calificarlas como nulas de pleno derecho.*

*2º En cuanto a los antecedentes administrativos relativos a informes de habitabilidad.*

*Respecto a la pregunta referente a los antecedentes administrativos relativos a informes de habitabilidad, lo único que cabe informar desde la Dirección General de Urbanismo es que excede de su ámbito competencia!."*

6.- Del precedente Informe se dio traslado al presentador de la queja con fecha 1-04-2009 (R.S. nº 3221, de fecha 6-04-2009), y con misma fecha 1-04-2009 (R.S. nº 3219, de 6-04-2009) se remitió solicitud de ampliación de información al Departamento de OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES, en relación con la información interesada relativa a informes de habitabilidad emitidos en relación con Proyectos de obras de edificación de Viviendas en C/ Polideportivo; y al Ayuntamiento de Valbona (R.S. nº 3220), en cuanto al plazo previsto de baja de la Secretaria.

7.- En fecha 7-04-2009, recibimos escrito, en respuesta a la información solicitada al Ayuntamiento de Valbona, adjuntando la siguiente documentación :

*“Respuesta del Sr. Alcalde a la Queja  
Fotografía del transformador  
Liquidación de la licencia de obras  
Informe del Arquitecto Municipal  
Acuerdo Municipal de licencia  
Plano de situación de los terrenos  
Acuerdo Municipal de no exención.”*

En Informe de Alcaldía, fechado en 2-04-2009, se ponía de manifiesto:

*“En relación a la queja de referencia presentamos la exposición de hechos:*

*1°. Valbona es un pueblo que apenas cuenta con 220 habitantes, donde los servicios de toda índole son compartidos con otros Municipios y las cosas se procuran resolver de bien a bien para que la convivencia no se deteriore con los asuntos que surgen a diario, por supuesto, sin quebrar la ley y por supuesto cumpliéndola*

*2° En la queja alegada no hay identificación de quien la impone, por lo que nos referiremos a él cuando tengamos que mencionarlo como "el Quejoso".*

*3°. Para que el Justicia de Aragón tenga elementos de juicio haremos mención de hechos objetivos.*

*La referida urbanización se inicia en el año 1996, como puede comprobarse con la licencia que se adjunta, que curiosamente está liquida a cero, no entramos en esta cuestión puesto que el actual ayuntamiento no era el de dicha fecha.*

*Las obras se inician sin que el Ayuntamiento de aquel entonces exija al promotor que el terreno adquiriera la condición de solar, según establece el Art. 16 de la ley 5/ 1999 de 25 de marzo, informe que adjunta de la arquitecta municipal del que se desprende la obligación del promotor de suministrar eléctrico del alumbrado público.*

*4° Las cuatro viviendas se concluyen, se habitan y el 29 de diciembre*

del 2003 presenta una nueva propuesta para la edificación de 4 nuevas viviendas y a la hora de conceder licencia de obras este Ayuntamiento que presido se le hacen algunas prescripciones para que cumpla con el art. 16 de la LUA. Estas son la cuatro viviendas , y en una de ellas vive "El Quejoso" Se Adjunta Copia de la aprobación del Pleno, donde aparecen las prescripciones indicadas).

5° Nunca ha habido, ni quejas, ni denuncias formales al Ayuntamiento sobre este tema por parte de los habitantes de las viviendas, cuando se han dirigido a algún miembro del Ayuntamiento ha sido, como se suele hacer en los pequeños pueblos comentándolo .Y siempre se les ha contestado que no era obligación del Ayuntamiento por lo que es fácil de entender.

6°. La ubicación de la viviendas están fuera del núcleo urbano y todos los servicios han tenido que ser instalados de nuevo, incluido el transformador que la compañía eléctrica le hizo poner para dar servicio. La urbanización de referencia tiene el punto de luz de alumbrado público a unos 150 metros en la misma línea de alineación de viviendas.

7° En relación a los palos que sufre "El Quejoso" todos son soportables , desde el punto de vista Municipal, puesto que para todas las actuaciones de mejoras de Vías Urbanas que se ejecutan se establece la correspondiente Contribución Especial, que todos los vecinos han soportado encantados de la vida porque han visto que su calle ha sido arreglada. Aquí "El Quejoso" debió de exigir al promotor en el momento de adquirir el compromiso de compra lo ordenado en el art. 16 de la LUA ,donde está reconocido y no en la Ley de Calles.

8°. El Ayuntamiento adquirió el compromiso de encementar la calle de referencia y hacer la preinstalación para las farolas de alumbrado Público, incluyendo esta calle en Planes Provinciales, como una calle más del pueblo.

9° Para el Ayuntamiento constituye un problema técnico la colocación de los puntos de luz de alumbrado público en esa área, puesto que en la actualidad solo existen habitadas las viviendas en cuestión y una que acaba de ser ultimada y habitada hace poco tiempo.

10°. En el plano que se adjunta puede verse que se trata de una zona nueva , de expansión, con la idea de que los propietarios pueden llegar a construir del orden de 15 o 20 viviendas unifamiliares. En vista de lo cual y cuando el Ayuntamiento de Valbona tuvo conocimiento de este fenómeno urbanístico convocó a todos los interesados y afectados , manteniendo una reunión con todos ellos para exponerles toda la problemática que podría generar ese interés por construir en una zona no planificada urbanísticamente. La conclusión fue que todos los interesados asumirían los costos de planificar y urbanizar su terrero a tenor de los dispuestos en el Art. 16 de la LUA. Hecho que quizá ignore "El Quejoso". El Ayuntamiento acaba de encargar un levantamiento topográfico de la zona con el fin de planificar urbanísticamente esta área.

11°. El Promotor conoce todo esto y ha sido advertido de la obligación que debe cumplir con los compromisos legales, en muchas ocasiones,

*siempre de forma amistosa, como se ha dicho que procede en un pueblo pequeño.*

*12°. Este Ayuntamiento recabará de nuevo la mentada obligación y todos los compromisos que pesan sobre los promotores que quieran urbanizar.*

*13°. En referencia al comentario que "El Quejoso" hace sobre la Urbanización del Puntal del Abuelo, efectivamente el Ayuntamiento ha cumplido con los requisitos y obligaciones que le impone la LUA en su Art. 16, para transformar en solares unos terrenos que solo contaban con la condición de suelo urbano.*

*14°. Respecto si el Ayuntamiento cumple con la ley, hay que decir que sí. El asfaltado de la calle a la que hace referencia "El Quejoso" tiene el Ayuntamiento un compromiso con el Promotor Señor A..... de que asfaltar la calle a medida que vaya ampliando la promoción de viviendas, porque entiende que al final de esta promoción existe un edificio público que es el Polideportivo.*

*15°. Para finalizar la información de hechos, que consideramos pueden ser suficientes para valorar esta QUEJA, debemos informar que ninguno, de los moradores de la última promoción del Sr. A....., satisface al Ayuntamiento de Valbona el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).*

*En espera de que esta respuesta sirva para que EL JUSTICIA DE ARAGON conozca los hechos y pueda emitir un informe, queda a su entera disposición para aclarar algún punto que pueda quedar oscuro y para cualquier requerimiento sobre la QUEJA. ...."*

Al citado Informe de Alcaldía, se adjuntaba un Informe suscrito por la Arquitecto municipal, Sra. M..... R....., y fechado en 6-03-2009, en el que, en relación con el derecho y deber de edificar en terrenos que no tienen la condición de solar, se señalaba:

*"Por Orden del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de VALBONA, se emite el siguiente informe acerca del Derecho y Deber de edificar en terrenos que no tienen condición de solar.*

*1°.- Según lo establecido en el Art. 16.-Derecho y Deber de edificar de la LEY 5/1999, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón, en adelante LUA:*

*"1. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y de edificarlos*

*2. No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas."*

*2°.- Según lo establecido en el artículo 15.b de la LUA/99 tendrán condición*

*de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos: si no existiere planeamiento, o si éste no concretare los requisitos, se precisará que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, en los términos señalados en el apartado a) del artículo 13 de esta Ley, la vía a que la parcela de frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras*

*3°.- Por otro lado en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978 para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de aplicación según lo dispuesto en la Disposición Final primera de la LEY 5/1999, de 25 de Marzo Urbanística de Aragón, establece:*

*“1. Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización:*

*a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, el Departamento ministerial o Entidad que administre bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.*

*b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde.*

*c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.*

*2. El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y vidrias que estén en funcionamiento.*

*3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 1, b), de este artículo”.*

También se adjuntaba copia de licencia otorgada en 1996, a D. M.... A..... V....., para construcción de 4 Viviendas, en C/ de nueva apertura, según Proyecto del Arquitecto D. M.... T..... A....., y copia parcial de Acta de acuerdos municipales adoptados en relación con otra solicitud de licencia de

obras del mismo promotor, para Proyecto del mismo arquitecto, éste visado en 29-12-2003, informado favorablemente por la Arquitecta municipal, por Secretaría del Ayuntamiento y por habitabilidad, y en cuyo acuerdo se establece la prescripción de que, *“previa o simultáneamente a las obras deberá de realizarse la urbanización según el Art. 16 de la L.U.A.”*. Y también se adjuntaba copia de Libro de Actas, de acuerdo municipal adoptado en denegación de una exención de tasas por licencias de obras, para 14 viviendas, instada por D. J..... M..... R..... M..... a favor de D. M..... A..... V.....

**8.-** Mediante escrito de fecha 18-05-2009, con entrada en nuestro Registro el pasado día 4-06-2009, recibimos respuesta del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en relación con los Informes de habitabilidad. En dicho Informe se nos dice :

*“Desde la Dirección General Vivienda y Rehabilitación se solicitó nuevamente informe a la Subdirección de Vivienda y Rehabilitación del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Teruel.*

*Según informa y reitera la Subdirección de Vivienda y Rehabilitación del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Teruel, una vez revisados los antecedentes administrativos obrantes en sus archivos, no existe ningún expediente de habitabilidad que obedezca a la dirección y localidad indicadas en su solicitud de informe ya que no ha tenido entrada en el Servicio Provincial de Teruel ninguna solicitud de certificado de habitabilidad que se corresponda con los datos indicados en dicha solicitud.”*

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**PRIMERA.-** A la vista de los Informes aportados al Expediente, tanto por el Departamento de OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES del GOBIERNO DE ARAGON, como por el Ayuntamiento de Valbona, y en especial por el Informe de la técnico municipal, todos ellos coincidentes en el reconocimiento de la obligación legal exigible al propietario promotor de las edificaciones destinadas a viviendas en la zona de suelo urbano a que se refiere la queja, denominada C/ Polideportivo, de asegurar la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas, y comprobado que, efectivamente, al menos en el expediente de la licencia otorgada en 2004 (a cuyo amparo, al parecer, se construyó la comprada por el presentador de la queja), sí se prescribía dicha obligación al solicitante de la Licencia, consideramos que lo que procede es recomendar al Ayuntamiento adopte los acuerdos y resoluciones precisos para concretar las obras de urbanización que debería haber ejecutado el promotor solicitante de la licencia (Sr. A..... V.....) y exigir al mismo el cumplimiento de dicha obligación, máxime si, como se afirma en queja, el mismo promotor sigue actualmente edificando en la misma zona, en cuyo caso habría de

verificarse por el Ayuntamiento si las obras en ejecución están o no amparadas por la preceptiva licencia urbanística, y si no lo estuvieran, proceder en el ejercicio de sus competencias de disciplina urbanística, a paralizar las obras y requerir la solicitud de licencia, sin perjuicio de la incoación, si procede, de expediente sancionador por infracción urbanística, y de exigir, si no se hubieran constituido a disposición del Ayuntamiento, los avales u otras garantías procedentes que aseguren la ejecución de la urbanización.

De no actuar así el Ayuntamiento, entendemos que lo procedente sería requerir a éste una revisión de oficio de las licencias otorgadas, por no haber exigido dichos avales o garantías, y haber permitido los actos de edificación y ocupación de las viviendas, y consecuentemente la indemnización de daños a los afectados.

**SEGUNDA.-** Nada cabe objetar respecto a lo actuado por el Ayuntamiento en relación con la urbanización de la zona denominada Puntal del Abuelo, en la medida en que, al parecer y por la información que nos da el Ayuntamiento, en ese ámbito sí se están cumpliendo las obligaciones de urbanización legalmente determinadas.

**TERCERA.-** En cuanto a la tramitación de las licencias de obras para construcción de viviendas, observamos una contradicción en las informaciones recibidas, pues en tanto el Ayuntamiento, al informar sobre las viviendas autorizadas al Sr. A.... V....., en 2004, acordó otorgar la licencia, según se recoge en Acta cuya copia nos remite, previo informe de habitabilidad, el informe último recibido del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, Servicio Provincial de Teruel, dice no haber tenido solicitudes de dichos informes.

Los informes de habitabilidad, previos al otorgamiento de las licencias municipales de obras relativos a construcción de viviendas, están, en principio, atribuidos a la competencia de los Servicios Provinciales del Departamento autonómico antes citado, y deben solicitarse a éstos por los Ayuntamientos, al recibir solicitudes de licencia, adjuntando dos copias del Proyecto Técnico para su informe y visado por dichos Servicios Provinciales, que una vez emitido dicho informe devuelven un ejemplar visado de habitabilidad al Ayuntamiento correspondiente. Y cuando se finaliza la obra, corresponde a dichos Servicios Provinciales expedir la Cédula de Habitabilidad, como requisito previo para la conexión a los servicios públicos de agua, saneamiento, luz, etc. Dado que la información contradictoria recibida nos plantea la duda razonable acerca de si, efectivamente, se está, o no, solicitando tales informes en el trámite de otorgamiento de licencias urbanísticas que sigue el Ayuntamiento de Valbona, consideramos procedente recordar dicha obligación.

Ciertamente, el Decreto 62/1986, de 4 de junio, de Diputación General de Aragón, habilitaba el procedimiento a seguir y las condiciones a cumplir, en su caso, para que la emisión de dichos Informes de habitabilidad fuera asumida como competencia municipal (informando a los Servicios

autonómicos citados), y en tal caso puede ser el Ayuntamiento quien verifique el cumplimiento de las condiciones higiénico sanitarias de las viviendas, a través de las denominadas Licencias de 1ª Ocupación.

### **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 RECOMENDACIÓN formal al AYUNTAMIENTO de VALBONA**, para que, en ejercicio de las competencias urbanísticas que le están reconocidas en nuestra Ley 5/1999, Urbanística, adopte los acuerdos y resoluciones precisos para concretar las obras de urbanización que debería haber ejecutado el promotor solicitante de la licencia (Sr. A..... V.....) y exigir al mismo el cumplimiento de dicha obligación, máxime si, como se afirma en queja, el mismo promotor sigue actualmente edificando en la misma zona, en cuyo caso habría de verificarse por el Ayuntamiento si las obras en ejecución están o no amparadas por la preceptiva licencia urbanística, y si no lo estuvieran, proceder en el ejercicio de sus competencias de disciplina urbanística, a paralizar las obras y requerir la solicitud de licencia, sin perjuicio de la incoación, si procede, de expediente sancionador por infracción urbanística, y de exigir, si no se hubieran constituido a disposición del Ayuntamiento, los avales u otras garantías procedentes que aseguren la ejecución de la urbanización.

**SEGUNDO.-** Recordar a dicha Administración Local la obligación legal de recabar, en el procedimiento de concesión de licencias urbanísticas para construcción de viviendas libres, el previo informe del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón, en relación con el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad (o la calificación provisional, en el caso de viviendas de protección oficial), salvo el caso de que ese Ayuntamiento, previo cumplimiento de las condiciones que se establecen en el Decreto 62/1986, de Diputación General de Aragón, acuerde asumir la competencia para cumplimentar dicho informe (en relación con las viviendas libres) sobre condiciones higiénico.-sanitarias de las viviendas y su control a través de la licencia de 1ª ocupación.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que, en un plazo no superior a un mes, me comuniquen si acepta o no la Recomendación formulada, y, en este último caso, las razones en que funde su negativa, y me acuse recibo del recordatorio de deberes legales relativo a informe de habitabilidad.

**11 de junio de 2009**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**