

Expte.

DI-1203/2010-10

**ILMA. SRA. ALCALDESA
PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO
DE HUESCA.
PLAZA DE LA CATEDRAL 1
22002 HUESCA**

Zaragoza, a 16 de diciembre de 2011

ASUNTO: Sugerencia relativa a la necesidad de impulsar las actuaciones urbanísticas en colaboración con los afectados (expte. Pol. 14-01)

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- El día 09/07/10 tuvo entrada una queja en exponiendo la situación que padecen los propietarios del Polígono 14 de Huesca debido a la paralización del planeamiento urbanístico en la zona denominada APR 14-01, denunciando una *“situación de bloqueo real a nuestras propiedades e iniciativas, bien remitiéndonos a planeamiento especial/derivado, bien a ordenaciones utópicas imposibles de gestionar, completamente alejadas de la realidad social, de la gente que vive y trabaja en el barrio”*, así como la desatención de los órganos de gobierno ante sus continuas reivindicaciones para mejorar esta situación mediante una ordenación urbanística que desarrolle las previsiones del Plan General.

Señalan que desde hace treinta años ha existido de hecho una situación permanente suspensión de licencias ordinarias, lo que ha provocado a los afectados una constante pérdida de valor de sus propiedades y de merma en su calidad de vida, al no poder afrontar más que reparaciones de menor importancia en sus viviendas, lo que ha conllevado que algunas familias hayan optado por marcharse a vivir a otros lugares.

Consideran también que el Ayuntamiento los ha discriminado *“con respecto a otros propietarios del Polígono 14 a los que ha tratado como suelo urbano consolidado (como el caso del API 14-02), y con respecto a los propietarios de áreas colindantes (Velódromo y antigua Penitenciaría, APE 14-01 y APE 14-02) a los que permite casi el doble de aprovechamiento (2,25 frente a 1,3), acordando con nosotros los afectados una ordenación razonable que garantice los derechos de residencia y construcción, con renuncia a imponer una decisión contraria a los derechos de los propietarios y habitantes de la zona -sucedió con la Modificación Aislada de 2001 y ahora parece que también con la Ordenación del Plan vigente de 2003-, y partiendo del respeto a sus propiedades legales y que están dentro de la*

malla urbana con todos sus servicios- y trama viaria”.

Conforme a lo expuesto, solicitan de esta Institución que se dirija “a los responsables de urbanismo del Ayuntamiento de Huesca para instarles a que busquen, de acuerdo con nosotros, una solución justa y reparadora de la situación que sufrimos desde hace 30 años”.

SEGUNDO.- A la vista de la queja presentada, se acordó admitirla a supervisión, efectuando la oportuna asignación del expediente para su instrucción. Con tal objeto, se envió un escrito al Ayuntamiento de Huesca recabando información sobre la cuestión planteada y la documentación correspondiente a las actuaciones urbanísticas realizadas o en trámite para dar respuesta a estos problemas

TERCERO.- La respuesta del Ayuntamiento aborda diversas cuestiones, que a título informativo se reproducen a continuación:

1.- ESTRUCTURA PARCELARIA Y DE PROPIEDADES, ASÍ COMO DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE CADA UNA DE LAS PARCELAS. Se acompaña documentación como Anejo nº 1. Consta de un plano catastral general y de la ficha catastral de cada parcela.

En las fichas, se han marcado en color amarillo la referencia catastral, la dirección según catastro, la superficie de la parcela y la superficie construida de toda la parcela; y en rojo las diferencias observadas en la visita realizada.

..... (Se ha referencia concreta a cada una de las parcelas)

2.- INFORME SOBRE EL ESTADO ACTUAL DE LAS INFRAESTRUCTURA VIARIAS Y DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS.

- Accesos rodados, peatonales y pavimentación: El ámbito cuenta en general con pavimentación, generalmente a base de aceras terminada con baldosa de cemento u hormigón y calzadas asfálticas, y presenta un estado aceptable, si bien no se encuentra en perfectas condiciones.

- Abastecimiento, saneamiento, alumbrado y suministro de energía eléctrica: Existen tales servicios, si bien se encuentran dimensionados para un grado de densidad de edificación limitado, tal y como responde a la característica del ámbito. Cualquier remodelación urbanística que implicase aumento de densidad requeriría previsiblemente la renovación integral de estas redes. La urbanización se realizó por partes, en la mayor parte de los casos, con posterioridad a la propia edificación, a base de actuaciones municipales, realizadas principalmente en la década de los ochenta del siglo pasado. Parte del importe de estas obras se repercutió por contribuciones especiales.

3.- SOBRE LA SUSPENSIÓN DE LICENCIAS. La imposibilidad de conceder licencias venía directamente derivada de la necesidad de proceder primeramente a la gestión y urbanización del ámbito mediante una actuación integrada o sistemática, lo que exigía, a juicio razonado del ayuntamiento, una previa reparcelación. En efecto, más allá de la modesta actuaciones de urbanización comentada en el punto anterior, que se

realizaron allí donde era posible actuar aisladamente, por no existir una gran disparidad entre el estado parcelario y la previsiones del Plan General anterior (1980), que derivaban a su vez del Plan Parcial aprobado en su día y que no llegó a ejecutarse en gran parte. En el resto, la discrepancia entre la estructura de propiedad y las previsiones del citado planeamiento resultaba tan manifiesta que cualquier actuación exigía una previa reparcelación. Si se concedió una licencia a Construcciones Vise, en ejecución de una sentencia judicial, dado que inicialmente fue denegada por el ayuntamiento, en la calle Valentín Gardeta. Otro tema son las licencias concedidas en el API 14-02, en el que, desde el PGOU de 1980, se encontraba delimitadas unidades de ejecución que fueron objeto de equidistribución y urbanización, por lo que, en desarrollo de la previsiones del PGOU de 1980 citado, tuvieron un desarrollo independiente.

4.- SOBRE LA TRAMITACIÓN POR EL AYUNTAMIENTO DE ORDENACIONES INDEPENDIENTES.

Se da por contestado en el punto anterior.

5.- JUSTIFICACIÓN DIFERENCIAS DEL ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD CON EL APE 14-01 Y EL APE 14-02. Ha de tenerse en cuenta que los ámbitos de suelo urbano no consolidado citados (APE 14-01, "Velódromo" y APE 14-02, "Antigua Penitenciaría", son ámbitos casi "netos". Es decir, que constituyen prácticamente una manzana (en el caso de la antigua cárcel es así exactamente), por lo que la superficie de referencia es menor, con lo que, al tratarse de obtener la relación entre la superficie edificable y la del suelo del ámbito considerado (m² de techo edificable sobre superficie del suelo expresada en m², el cociente resulta mayor. En la memoria del PGOU se justifica la edificabilidad de cada ámbito de suelo urbano no consolidado como el resultado de la ordenación urbanística conveniente en cada caso, y no partiendo de un índice teórico, dado que, en esta clase de suelo, el Plan no establece más áreas de reparto que las que constituyen en sí mismo cada sector (en el caso de las APR) o cada Unidad de Ejecución (en el caso de las APE). Tal justificación fue requerida por el COTA en el momento de la aprobación definitiva y recogida en el texto refundido aprobado por dicho consejo en mayo de 2008.

6. ACTAS DE TRABAJO. Se remite como Anexo 2 la documentación que a este respecto se elaboró en su día, en la que se refleja el proceso seguido en relación con este tema".

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Única.- Sobre la necesidad de impulsar los procesos de renovación urbana y fomentar la participación social.

La respuesta recibida del Ayuntamiento muestra claramente que las necesidades expresadas por los vecinos en su queja tienen un fundamento

sólido y que es preciso que desde la Administración se les preste atención con una doble finalidad: mejorar los servicios urbanos, que sufren la falta de mantenimiento adecuado durante un largo periodo de tiempo, y posibilitar que los propietarios puedan ejercer las facultades de uso, disfrute y disposición que les confiere el artículo 26 de la *Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón*, “conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la normativa aplicable y la situación del bien”.

Concretamente, la suspensión del otorgamiento de licencias durante tan largo periodo de tiempo supone un incumplimiento de la normativa legal que durante este periodo ha regido la materia, perjudicando a los propietarios de inmuebles y degradando el entorno urbano pues, como enseña el preámbulo de la Ley, “*Lo importante para la salvaguarda de los derechos de los ciudadanos, de extraordinaria relevancia en todo lo que afecta al urbanismo, no es tanto qué Administración actúa, sin perjuicio de las competencias que correspondan a cada una, cuanto que la Administración, genéricamente, actúe*”.

Uno de los motivos de queja es la falta de atención de los responsables municipales hacia sus peticiones, y de la documentación recibida se desprende un cierto alejamiento entre los criterios meramente técnicos y la voluntad manifestada por los interesados en el desarrollo urbano, que no son grandes corporaciones con intereses ajenos al desarrollo de la Ciudad, sino ciudadanos que viven allí y serán los principales beneficiarios, o perjudicados, del acierto de las actuaciones que se realicen. Citando de nuevo el preámbulo de la Ley 3/2009, la colaboración entre la Administración y los ciudadanos, “*lejos de ser el resultado de la asunción de la propia debilidad, constituye un auténtico deber que pone de manifiesto la fortaleza de las instituciones y la voluntad de diálogo de sus dirigentes para el eficaz servicio a los intereses generales*”.

De acuerdo con la nueva Ley, “*El estatuto urbanístico del ciudadano se incorpora, asimismo, como elemento esencial para diseñar el nuevo marco de relaciones entre los operadores urbanísticos. Todos los ciudadanos están implicados en la práctica urbanística, en el diseño y construcción de la ciudad, en el establecimiento de políticas públicas de desarrollo sostenible, en la conservación de la urbanización y la edificación, en la preservación del medio ambiente urbano y la calidad de vida, en tantas y tantas cuestiones que su marginación hasta el momento presente, por la ausencia de un tratamiento sistemático y global, resulta sorprendente*”.

La información aportada por ambas partes, ciudadanos y Ayuntamiento, muestra que se trata de una cuestión suficientemente estudiada y que las divergencias existentes pueden ser salvadas mediante un diálogo constructivo que conjugue, como es voluntad manifiesta de la Ley, el interés general con el de los particulares afectados por la ordenación urbanística. Por ello, lejos nuestro ánimo de reprochar lo hecho o lo dejado de hacer hasta este momento, esta resolución hace un llamamiento a la colaboración del Ayuntamiento y los propietarios para sacar adelante el proyecto de ordenación del Polígono 14 de Huesca y superar la actual paralización.

III.- RESOLUCIÓN

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas, y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, he resuelto efectuar al Ayuntamiento de Huesca la siguiente **SUGERENCIA**:

Que, mediante el diálogo y la participación social, y dentro de los cauces establecidos en la Ley Urbanística, impulse el planeamiento, ordenación y desarrollo urbanístico del sector aludido en la queja.

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.

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE