

Caso 5 (Plan General)

Un municipio aragonés procede a la revisión de su plan general de ordenación urbana. Tras haber recaído tanto la aprobación inicial como la provisional y estando pendiente de la aprobación definitiva, la nueva corporación surgida de las elecciones municipales disiente de los objetivos y soluciones propuestas por la anterior y solicita del órgano competente que no otorgue dicha aprobación definitiva, a lo cual éste accede.

Un vecino del municipio en cuestión discrepa de la paralización de la revisión del plan, habiendo increpado al equipo de gobierno en el último pleno municipal y amenazado con llevar el asunto ante los Tribunales con la argumentación de que, al someter el plan a la aprobación definitiva, se habría producido un pérdida total de competencia por parte del Ayuntamiento, que ya no podría volver sobre sus pasos sino a través de los procedimientos de revisión de oficio.

Entre tanto, la nueva corporación saca adelante una modificación puntual del plan general de ordenación vigente en el municipio para la creación de la ciudad deportiva del equipo de fútbol de la localidad, que preveía un incremento de la densidad residencial derivado del aumento de 75.000 m² de techo edificable para usos terciarios. El acuerdo municipal por el que se aprobó dicha modificación eximía a los propietarios del deber de cesión del 10% del aprovechamiento medio y del de ceder y urbanizar los sistemas generales que no estaban al servicio de la unidad de ejecución sino del municipio entero.

Cuestiones:

1) ¿Qué sucesión de trámites debió cumplir el Ayuntamiento anterior hasta aprobar provisionalmente la propuesta de revisión del plan general? Identifique todos los órganos intervinientes y los plazos en que tuvo que cumplirse cada trámite.

2) ¿A qué órgano le correspondía aprobarla definitivamente? ¿Tiene razón el vecino en cuestión acerca del carácter debido de la aprobación definitiva por el órgano competente? ¿Puede dicho vecino recurrir el acuerdo por el que se accedió a la petición municipal de no aprobar definitivamente la revisión? ¿Y si fuera propietario de alguna parcela “perjudicada” por la no aprobación del instrumento? Indique, en su caso, el recurso o recursos procedentes, plazo de interposición y órgano ante el que se interpondrían.

3) Razone sobre el procedimiento que habrá debido seguirse para la modificación puntual del plan general de ordenación urbana y los órganos administrativos intervinientes. ¿Haría falta el informe de algún órgano consultivo? ¿Era posible incrementar la densidad residencial a través de la modificación? ¿Son conformes a derecho las exenciones previstas por la corporación a favor de los propietarios de la zona donde se ha proyectado la nueva ciudad deportiva? ¿Cómo podría reaccionar contra el acuerdo municipal el mismo vecino antes citado?

Caso 6 (Plan Parcial)

Un Municipio aragonés de 7.500 habitantes cuenta con Plan General de Ordenación Urbana recientemente aprobado en el que se ha delimitado un Sector de Suelo Urbanizable Delimitado Residencial a desarrollar por el sistema de expropiación con liberación. Iniciada la tramitación del Plan Parcial, éste es aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 8 de octubre de 2009. El Plan Parcial había calculado los módulos de reserva en aplicación del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, de desarrollo parcial de la Ley 5/1999.

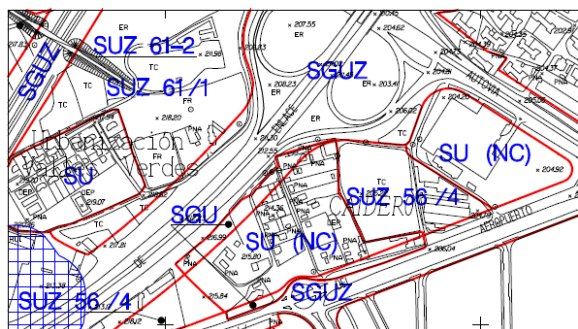
El Consejo Provincial de Urbanismo emite informe en el sentido de que el Plan Parcial debe prever los módulos de reserva de la Ley de Urbanismo de Aragón de 2009, incluido el sistema autonómico de vivienda social en alquiler, en aplicación de la disposición transitoria décima de esta última norma.

Cuestiones

- 1) ¿Qué es un Plan Parcial? ¿Pueden existir Planes Parciales en Suelo Urbano?
- 2) ¿Qué efectos tiene o puede tener la aprobación inicial del Plan Parcial del caso? ¿Se tratará de un plan de iniciativa municipal o de iniciativa privada? Razone las respuestas.
- 3) ¿Es vinculante el informe emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo de Aragón? ¿Y si el terreno hubiera estado clasificado como Suelo Urbanizable No Delimitado? Razone sus respuestas.
- 4) Calcule los módulos de reserva o estándares urbanísticos según el artículo 54 de la Ley de Urbanismo de Aragón, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:
 - a) 1 habitante por cada 30 m² construidos
 - b) superficie residencial construida asciende a 8.250 m²
 - c) 55 vvs. a razón de 150 m² const/viv.
 - d) superficie de suelo 12.350m².

Caso 7 (Planeamiento y clasificación)

Un municipio de la provincia de Huesca decidió iniciar la elaboración de su Plan General de Ordenación Urbana. Al ser escasa su actividad urbanística, el Alcalde pensó que para la elaboración del Plan podrían unirse a otro municipio cercano, propuesta que fue aceptada tanto por su Corporación municipal como por la del municipio vecino.



Al abrirse el plazo de alegaciones D. Urbano argumenta que su terreno, clasificado como suelo rural urbanizable no delimitado (suelo urbanizable no delimitado) está en la situación básica de urbanizado. D. Urbano basa su pretensión en que el terreno colindante a su finca ha sido clasificado como suelo urbanizado urbano consolidado; y en que pese a no estar asfaltada la calle ni encintadas las aceras, es posible acceder con el coche hasta la entrada de su finca, además de que dispone de una fosa séptica, lo cual compensa la ausencia de un sistema de evacuación de las aguas.

Por su parte, D. Arquitecto alega que el procedimiento de elaboración y aprobación del plan incurre en vicio de nulidad, ya que carece de estudio de movilidad, documento imprescindible para este tipo de planeamiento.

Finalmente, D. Natural, al comprobar que en las Normas Urbanísticas se ha contemplado la creación de un gran centro de ocio en un enclave clasificado en el Avance del Plan como suelo rural preservado genéricamente (suelo no urbanizable genérico), y que ahora se clasifica como suelo rural urbanizable delimitado (suelo urbanizable delimitado), recurre dicha clasificación, ya que considera que no se adecua al resto de documentos del Plan y que, por lo tanto, no se justifica dicha clasificación de suelo.

Cuestiones

1) ¿Considera conforme a Derecho la decisión de unirse dos municipios para elaborar un PGOU conjunto? ¿Se requiere algún tipo de condición para llevar a cabo dicha actuación? En su caso, exponga cuáles.

2) ¿En qué fase del procedimiento de aprobación del PGOU nos encontramos? Exponga brevemente el procedimiento de elaboración de este instrumento de planeamiento. ¿Podrían los diversos actores haber formulado anteriormente sus alegaciones?

3) ¿A quién corresponderá la aprobación definitiva de este plan?

4) ¿Debe el Plan General especificar los motivos utilizados para clasificar el suelo? ¿Es posible dejar alguna parcela sin clasificar?

5) Argumente jurídicamente y de manera individualizada la adecuación a Derecho de las alegaciones de D. Urbano, D. Arquitecto, y D. Natural. ¿Están legitimados para realizar dichas alegaciones? ¿Qué posibilidad de prosperar tiene cada una de ellas? ¿Cómo deberían proceder en su caso los Ayuntamientos si acogieran sus pretensiones?

Caso 8 (Responsabilidad)

Localice el texto completo de las Sentencias que, extractadamente, se citan a continuación, todas ellas relativas a la procedencia o no de responsabilidad patrimonial por daños derivados del funcionamiento de la Administración urbanística:

STS de 17 de diciembre de 1981 (RJ 5427):

“siendo innegable que toda pretensión administrativa de una petición ocasiona siempre alguna clase de perjuicio al solicitante, este perjuicio no puede imputarse a la responsabilidad de la Administración por la sola razón de que la jurisdicción contenciosa anule el acto administrativo al estimar que los fundamentos jurídicos que lo sostienen no son los legalmente correctos, pues es inaceptable negar a la Administración el derecho a resolver según los criterios que, siendo opinables dentro de la relatividad que a toda decisión jurídica imprime la estructura problemática de la ciencia del Derecho, considere ser los más adecuados a la legalidad vigente e imputarle responsabilidad cuando dichos criterios no prosperen en la revisión judicial que de los mismos promueva el afectado por la decisión administrativa”.

STS de 10 de junio de 1986 (RJ. 6761):

“no cabe por el contrario apreciar la antijuridicidad en la lesión por la simple anulación del acuerdo adoptado en vía administrativa cuando la sutileza de la ilegalidad sólo haya podido decantarse en la más alta instancia jurisprudencial, dato por sí solo revelador de la necesidad de descartar el carácter manifiesto de la torpeza de criterio denegatorio mantenido por la Administración local, máxime si, como ocurre en materia de licencias municipales, la jurisprudencia abunda en la tesis liberatoria de la responsabilidad patrimonial de no concurrir una flagrante desatención normativa, ausente en el marco de la compleja problemática urbanística contemplada en el recurso”.

STS de 5 de febrero de 1996 (RJ. 987):

“En los supuestos de ejercicio de potestades discrecionales por la Administración, el legislador ha querido que ésta actúe libremente dentro de unos márgenes de apreciación con la sola exigencia de que se respeten los aspectos reglados que puedan existir, de tal manera que el actuar de la Administración no se convierta en arbitrariedad al estar ésta rechazada por el artículo 9.3 de la Constitución. En estos supuestos parece que no existiría la duda de que siempre que el actuar de la Administración se mantuviese dentro de unos márgenes de apreciación no sólo razonados sino razonables debería entenderse que no podría hablarse de existencia de lesión antijurídica, dado que el particular vendría obligado por la norma que otorga tales potestades discrecionales a soportar las consecuencias derivadas de su ejercicio siempre que éste se llevase a cabo en los términos antedichos; estaríamos pues ante un supuesto en el que existiría una obligación de soportar el posible resultado lesivo”.

STS de 4 de noviembre de 1997 (RJ. 8203):

“En el supuesto enjuiciado concurren circunstancias suficientes para excluir que el hecho de haberse producido la obra sin licencia y de haber sido consentidas las órdenes de demolición enervan dicha responsabilidad -siempre que concurren los restantes elementos para integrarla, cuestión que se examina al hilo del estudio de los siguientes

motivos de casación-. En efecto, es cierto que la obra se realizó sin licencia de obras, pero también concurre el hecho de que la denegación de la licencia, que se hallaba ya recurrida en el momento en que se produjo la demolición, fue posteriormente anulada por los Tribunales por motivos de carácter reglado y, por consiguiente, la obra era susceptible de legalización. De esta suerte, la falta de licencia no afectaba al resultado dañoso imputable al carácter ilegal del acto administrativo de denegación que la administración no debió adoptar; y, por ende, resulta obligada a soportar las consecuencias de su ejecución”.

STS de 25 de mayo de 2004 (RJ. 5592):

“de conformidad con la doctrina jurisprudencial reseñada, que la anulación de las resoluciones administraciones recurridas, comparte una responsabilidad patrimonial de la Administración, pues fue razonada y razonable la actuación de aquélla, al imponer singularmente en su resolución de mil novecientos noventa y cinco, y en base al interés público que está obligada a tutelar determinados condicionamientos a fin de garantizar en uso de las facultades que le confería el artículo 3.2.a) del Decret Legislatiu 1/1990 (RCL 1990, 2759 ccaa y LCAT 1990, 266) que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública o interés social, pues no se puede desconocer que el suelo sobre el que se proyectaba construir aquella residencia geriátrica estaba calificado de equipamiento de titularidad pública y no de mero destino residencial.

En definitiva, tales prescripciones, eran no sólo acordes con sus potestades administrativas, sino que también se encuadraban dentro de los márgenes de apreciación de la lógica natural, que conlleva el ejercicio de la potestad discrecional”.

Cuestiones

1) Tras una lectura pausada de las cinco Sentencias citadas, resuma brevemente los hechos enjuiciados en cada una y el razonamiento decisor del Tribunal para reconocer o no en cada caso la procedencia de una indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración.

2) Identifique, a partir de las Sentencias, las dos líneas jurisprudenciales que se deducen y contrástelas con la caracterización como objetiva de la responsabilidad patrimonial de la Administración.

3) ¿Es susceptible de matizarse dicha objetividad en el supuesto del ejercicio de potestades discrecionales? ¿Y en el caso de que las normas de cuya aplicación se hayan derivado daños contengan conceptos jurídicos indeterminados? Valore críticamente (con argumentos a favor y en contra) cada una de las líneas jurisprudenciales que ha analizado.

Caso 9 (Compensación)

El Plan General de un municipio aragonés de más de 3.000 habitantes delimita entre otras la unidad de ejecución UE R-8 a desarrollar por el sistema de compensación. Los parámetros urbanísticos fundamentales son:

- | | |
|--------------------------------------|---|
| a) Superficie de la unidad: | 3.850 m ² . |
| b) Superficie edificable: | 0,5m ² construido/m ² suelo |
| c) Superficie de cesión para viales: | 580 m ² |
| d) Parcela mínima edificable: | 400 m ² |
| e) Tipología: | vivienda unifamiliar aislada |
| f) Número aprox. de viviendas: | <u>A determinar por el alumno</u> |
| g) Densidad: | 1 viv. por parcela |

En el mes de octubre del año 2010, los dos únicos propietarios incluidos en la delimitación de la UE R-8 acuden a un Abogado para afrontar el desarrollo urbanístico de dicho suelo.

Cuestiones

- 1) ¿Quién elige el sistema de actuación y en qué instrumento? En nuestro caso, ¿qué instrumento urbanístico ha fijado el sistema de actuación?
- 2) ¿Qué es el programa de compensación? Esquematice los documentos que lo integran.
- 3) ¿De qué plazo disponen los propietarios para presentar a tramitación administrativa el programa de compensación? ¿Qué ocurre si lo incumplen?
- 4) ¿Es necesaria en nuestro caso la constitución de la Junta de Compensación?
- 5) ¿De qué plazo disponen los propietarios para presentar el Proyecto de Reparcelación? ¿Y para presentar el Proyecto de Urbanización?
- 6) ¿Quién firmará en nuestro caso el contrato previsto en el artículo 161.3 LUA de 2009?
- 7) En el sistema de compensación, ¿qué entidad es la que asume, con carácter general, la responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización?
- 8) ¿Cuál es el número máximo de viviendas que pueden construirse en la UE R-8? ¿De qué superficie construida serán, de media, las viviendas?
- 9) ¿Puede preverse en el Proyecto de Reparcelación parcelas adjudicadas de superficie inferior a los 400 m²? ¿Y de superficie mayor a 400 m²?

Caso 10 (Licencias)

El Plan General de la capital de la provincia de X, cuya aprobación definitiva fue publicada el 30 junio 1999, prevé, para determinada zona del casco urbano, la imposibilidad de edificar sin que previamente se apruebe un plan de reforma interior. No obstante, se permite otorgar licencias en esa zona cuando hubieran sido solicitadas antes de la vigencia del plan, siempre y cuando respeten la limitación de un máximo de tres plantas por edificio. El 24 de octubre 1999 se publica la aprobación inicial del plan de reforma interior en el que se modifican las alineaciones de las calles de la zona.

El Sr. J es propietario de un solar en la zona afectada. El 22 noviembre 1999 solicitó licencia para construir un edificio de nueve alturas, sin obtener respuesta del Ayuntamiento. El 9 septiembre 2001 vuelve a presentar su solicitud de licencia, a la que responde el Ayuntamiento indicando que debe presentar una nueva petición para un edificio de no más de tres plantas. Así lo hizo el Sr. J con fecha 18 febrero 2010, resolviendo el Ayuntamiento denegarla el 27 mayo 2010 por no respetar las alineaciones introducidas en el plan de reforma interior, que había sido aprobado definitivamente con fecha 24 junio 2006.

Cuestiones

1) ¿Qué podría haber hecho el Sr. J al no obtener respuesta a su solicitud de licencia del año 1999? ¿Se podría partir de esa solicitud en la actualidad para aplicar la técnica del silencio administrativo? ¿Pero sería posible obtener por silencio lo que el Sr. J pretendía?

2) ¿Le parece correcta la actitud del Ayuntamiento ante la solicitud de licencia del Sr. J de 9 septiembre 2001? ¿Y la denegación del 27 mayo 2010? ¿Tendría que indemnizar por algún concepto al particular?

3) El Sr. J acompañó a la solicitud de licencia de 18 febrero 2010 un proyecto técnico suscrito por un arquitecto al que fue negado el visado colegial. ¿Qué norma exige que la solicitud de licencia vaya acompañada de un proyecto técnico? ¿Qué es el visado colegial y por qué resulta exigible? ¿Quién lo solicita? ¿Qué sucede si el colegio no responde a la solicitud de visado? ¿Puede denegarse? ¿Implica su denegación la imposibilidad de obtener la licencia? ¿Puede recurrirse, y por qué vías, la denegación del visado?

4) El Sr. J, aun sin contar con licencia municipal, construye el edificio conforme al proyecto de 18 febrero 2010, comenzando las obras el día siguiente de la última notificación administrativa, ¿qué puede hacer el Ayuntamiento; suspenderá las obras u ordenará el derribo de las mismas? ¿Podrá imponer un multa al Sr. J? ¿Y al arquitecto director de las obras? ¿En qué cuantía y conforme a qué procedimiento? ¿Existe algún plazo para la adopción de estas medidas?

Caso 11 (Licencias)

El 26 abril 1982, el Sr. B solicitó al Ayuntamiento de Z licencia de apertura de un bar. Con fecha 5 noviembre 1982, el Ayuntamiento le requirió para que aportara por cuadruplicado proyecto y memoria suscritos por técnico competente, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas de 1961. El Sr. B, considerando que había obtenido la licencia por silencio positivo, pese a no haber presentado ningún documento, procedió a abrir el bar en cuestión en 1983.

Con fecha 30 marzo 1995, el Ayuntamiento le requirió para que en el plazo de un mes presentara solicitud de legalización de las obras e instalaciones del local. Con fecha 4 abril 1995, el Sr. B presentó tal solicitud junto con el proyecto técnico correspondiente, la cual le fue denegada por resolución de 19 abril 1996 al no haberse subsanado ciertos defectos del proyecto que había identificado el Servicio Municipal de Medio Ambiente.

Mientras tanto, el Ayuntamiento Pleno de Z, por acuerdo de 29 septiembre 1995, aprobó la Ordenanza de Distancias Mínimas y Zonas Saturadas en la que prohíbe instalar nuevas actividades molestas en la zona donde se encuentra el bar. También se prevé en dicha Ordenanza un régimen transitorio tolerando las actividades preexistentes siempre que para ellas se hubiera solicitado licencia antes de 1 de enero de 1983.

Con fecha 30 junio 2009 presentó, de nuevo, el Sr. B solicitud de licencia de actividad para el bar, que le fue denegada por resolución de 22 diciembre 2009, en la que se ordenó la clausura definitiva del bar.

Cuestiones

1) ¿Qué licencias requería el bar? ¿Puede entenderse adquirido el derecho de apertura del mismo por el transcurso del tiempo?

2) ¿Qué pasó con la solicitud de licencia de 26 abril 1982? ¿Debe considerarse estimada por silencio positivo? ¿Ha de estimarse caducada?

3) ¿Debe considerarse la resolución denegatoria de 19 abril 1996 un acto firme? ¿Sería ello obstáculo a que el Sr. B presentara la solicitud de 30 junio 2009?

4) ¿Le parece adecuada a Derecho la Ordenanza de Zonas Saturadas? ¿Es aplicable al bar del Sr. B?

Caso 12 (Disciplina)

D. Javier es propietario de un terreno calificado en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio aragonés de X como “espacio libre”. Hace ya varios años decidió construir en dicho terreno una vivienda, terminando finalmente su construcción en febrero de 1999.



Pasado el tiempo, Dña. María, vecina de D. Javier, decidió construir una vivienda en su finca (clasificada como suelo rural no urbanizable genérico), ya que consideró que le facilitaría su trabajo al poder supervisar los cultivos más de cerca. Sin más trámites ni dilaciones inició el proceso de construcción, que en la actualidad no ha concluido.

Haciendo una ruta turística, llegó al municipio Dña. Enriqueta. Al pasear por el entorno divisó ambas viviendas, y le pareció que afectan negativamente al paisaje, por lo que decidió acudir al Ayuntamiento para denunciar su construcción.

Cuestiones

1) ¿Está capacitada Dña. Enriqueta para impugnar las actuaciones de D. Javier y Dña. María?

2) ¿Cómo debe actuar el Alcalde ante la denuncia interpuesta por Dña. Enriqueta? ¿Qué medidas en concreto podría adoptar para lograr la eficacia de sus actuaciones? En el supuesto de que transcurra el tiempo sin que se adopte ninguna medida, ¿qué podría hacer Dña. Enriqueta?

3) Califique, de manera individualizada, las actuaciones de D. Javier y Dña. María, mencionando expresamente:

- su consideración desde el punto de vista de la legalidad urbanística,
- la posibilidad de legalizar sus actuaciones,
- la gravedad de sus actos,
- si considera que se puede imponer una multa, calcule la cuantía de la misma,
- la posibilidad de adoptar otras medidas compatibles con la eventual sanción.

4) ¿Podría sancionarse la actuación de D. Javier? ¿Ha prescrito su infracción?

5) En el supuesto de demostrarse que, tal y como alegaba Doña Enriqueta, las construcciones afectan negativamente a la belleza del paisaje ¿modificaría alguna de sus respuestas?

Caso 13 (General)

Un municipio aragonés promovió, tramitó y aprobó un Plan Parcial para ordenar el Sector 8 de uso industrial. El sistema de actuación previsto es el de compensación.

Aprobado el Plan Parcial y transcurrido el plazo para que los propietarios presenten a tramitación los Proyectos de Bases y Estatutos, el Ayuntamiento respectivo inició expediente para cambiar el sistema de actuación a cooperación.

Ajeno a los hechos anteriores, el Sr. X está construyendo en el Sector 8 una nueva nave de almacenaje aneja a sus actuales instalaciones.

Cuestiones

1) ¿Puede el municipio del caso promover un Plan Parcial si el sistema de actuación es el de compensación? ¿ante qué clase de Plan Parcial estaríamos?

2) ¿Puede variar el municipio el sistema de actuación inicialmente establecido? Razona la respuesta. En caso afirmativo, detalle el procedimiento que debería seguir.

3) ¿Cómo pueden los propietarios del Sector evitar que el Ayuntamiento cambie el sistema de compensación? ¿qué porcentaje de propiedad cree que deben reunir?

4) ¿Podría haber obtenido el Sr. X licencia para la construcción de su nueva nave? ¿Qué efectos sobre las mismas tiene la aprobación del Plan Parcial del caso?

5) ¿Comete el Sr. X alguna infracción administrativa si está construyendo sin licencia? Además de la hipotética sanción, ¿qué otra medida debe adoptar el Ayuntamiento respecto de la construcción?