

Expte.

DI-1321/2019-2

**Ilma. Sra. ALCALDESA-PRESIDENTE  
AYUNTAMIENTO DE TERUEL  
PLAZA DE LA CATEDRAL, 1  
44071 TERUEL**

### **I.- ANTECEDENTES.**

**PRIMERO.-** En esta Institución, se registró una queja, en la que se hacía referencia a un problema que ya fue objeto de un expediente en esta Institución (el Expediente 724/2014), en relación con una queja anterior suscrita por la misma persona (en representación de la Comunidad de la C/ ...), relativa al estado de ejecución urbanística y de conservación de plaza de recreo, junto al nº (...) de C/ (...). En dicho expediente se facilitó la información suministrada por el Excmo. Ayuntamiento de Teruel, entre la que se encontraba el informe de Servicios Generales y Control Urbanístico, de 22 de agosto de 2014. En el referido informe se decía lo que sigue:

*«Que en estos momentos se encuentra en tramitación, en la Unidad de Servicios Generales y Control Urbanístico de la Gerencia Municipal de Urbanismo, el expediente 49/2014/SERVGENERAL-GU para la contratación de las obras de urbanización del espacio público de la Unidad de Ejecución 'D', Sector Arrabal, Manzanas 47, 48 y 52»*

Pues bien, la persona que ha formulado la queja ha relatado que, a pesar de dicho informe, la situación no se ha mejorado, por lo que ha expuesto lo que sigue:

*«El garaje de la finca situada en Calle (...), cuya comunidad administro, está situado debajo de la plaza que está pendiente de ejecutar,*

*cuando se entregó a los vecinos, en 2009, se hizo con revestimiento provisional, tanto la empresa promotora de la obra, como los Servicios Urbanísticos del Ayuntamiento de Teruel, informaron a los vecinos que se iba a ejecutar inmediatamente»*

En función de esta circunstancia, esta señora nos trasladó la muy honda preocupación de los vecinos, por las filtraciones que están sufriendo, por el aspecto descuidado de la plaza y por la mala imagen que se está proyectando.

**SEGUNDO.-** Admitida a supervisión la anterior queja, se recabó información del Ayuntamiento de Teruel (en particular, en relación con los planes municipales de urbanización de la plaza que afecta a la comunidad de propietarios de C ...).

**TERCERO.-** La Sra. Alcaldesa-Presidente nos ha hecho llegar, diligentemente, un informe de los servicios técnicos municipales del siguiente tenor:

*«Habiendo sido recibido en fecha 14 de noviembre de 2019 traslado procedente de la Alcaldía, relativa a la solicitud de información por parte del Justicia de Aragón sobre la situación de la urbanización, pendiente en el espacio público de la Unidad de Ejecución D, Sector Arrabal, Manzanas 47, 48 y 52, con registro de entrada nº 18693/2019, de 11 de noviembre.*

*Y al efecto de dar una pronta respuesta sobre la situación actual de las mencionadas actuaciones, por parte del técnico que suscribe se procede a emitir el siguiente*

**INFORME:**

*I.- Con fecha 20 de marzo de 2007 el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel aprobó definitivamente*

*(el) Proyecto de Urbanización del Espacio Público de la Unidad de Ejecución "D" de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Teruel, Sector Arrabal, Manzanas 47, 48 y 52, objeto del expediente administrativo nº 1637/2005, siendo publicado dicho acuerdo en BOP de 2 de abril de 2007.*

*Con fecha 30 de abril de 2009 la Gerencia Municipal de Urbanismo se subrogó en los derechos y obligaciones como promotor de dicho proyecto.*

*II.- Con fecha 12 de diciembre de 2016 se remite desde la Unidad de Contratación 4 ejemplares de documentación técnica de un nuevo Proyecto de Urbanización del Espacio Público de la Unidad de Ejecución "D", en Área 6 "Arrabal", manzanas 47, 48 y 52 y Callejón de Santo Cristo.*

*El nuevo documento modifica el anterior en cuanto a los materiales a utilizar de conformidad con la nueva normativa, la incorporación de nuevos tramos en callejuelas de Santo Cristo que lindan con la plaza para su tratamiento homogéneo, y el ajuste de la Calle Mayor a la alineación propuesta en la reparcelación.*

*III.- Tras diversos informes de petición de subsanaciones, tanto de los Servicios Técnicos Municipales como del Servicio Técnico de Urbanismo,, con fecha 20 de julio de 2017 (R.E....) el redactor presenta documentación técnica y escrita donde indica que se han justificado las observaciones de los informes técnicos.*

*IV.- Tras un largo período en el cual se suceden las solicitudes de subsanación por parte del Ingeniero de Obras Públicas Municipal, que emite informe el 7 de febrero de 2018, y de los Servicios Técnicos de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel, en fechas 6 de marzo, 7 de mayo y 3 de octubre de 2018, finalmente en fecha 8 de octubre de 2018, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, adoptó por unanimidad el acuerdo de aprobación inicial de la Modificación del Proyecto de Urbanización de Espacio Público de la Unidad de Ejecución "D" Área 6 "Arrabal" del PGOU de Teruel, Manzanas 47,*

*48 y 52 y obras en Callejón de Santo Cristo, según documentación redactada por el Arquitecto D. (...), promovido por el Ayuntamiento de Teruel, seguido en el seno del expediente administrativo 1637/2005, sometida a diversas prescripciones.*

*V.- Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 8 de febrero de 2019 se procedió a adoptar, entre otros, el acuerdo de la Modificación del Proyecto de Urbanización del Espacio Público de la Unidad de Ejecución "D", Área 6 "Arrabal" del PGOU de Teruel, Manzanas 47, 48 y 52 y obras en Callejón de Santo Cristo, siendo publicado dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel nº 24, de fecha 5 de febrero de 2019.*

*VI.- Por parte del Departamento de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Teruel se procedió en fecha 1 de abril de 2019, y con carácter previo a la licitación del contrato, a resolver determinadas controversias jurídicas y económicas relativas a la situación de las cuotas de urbanización a repercutir a los propietarios y promotores, al tratarse de ejecución de unas obras de urbanización bajo el sistema de gestión de cooperación, por el cual los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización. Igualmente fue objeto de análisis y actualización la relación de costes a integrar en la cuenta de liquidación procedente del Proyecto de Reparcelación original, que se habían visto alterados inevitablemente como consecuencia del largo proceso de tramitación del presente expediente.*

*VII.- Resuelta esta actualización parcialmente mediante informe del técnico que suscribe de fecha 2 de mayo de 2019, surgen nuevas controversias a resolver en torno a la aparición de nuevos propietarios adquirentes de viviendas, garajes y almacenes en la mencionada Unidad de Ejecución, sobre los cuales está pendiente actualmente la emisión de informe definitivo que dé paso a la licitación de la obra de urbanización, que hasta el momento actual se ha mantenido en suspenso.*

*VIII.- Que está prevista la emisión de informe definitivo sobre la vigencia de las cuotas de urbanización y relación de propietarios afectados, y que, con independencia del resultado de esta última controversia, es previsible que la licitación del contrato de urbanización pueda llevarse a cabo durante los meses próximos, al efecto de adjudicar las mismas con arreglo al proyecto de urbanización modificado finalmente aprobado en fecha 8 de enero de 2019.*

*No obstante, actualmente el expediente que recoge la mencionada licitación de las obras es el Expediente 240/209-CONTRATACIÓN, y la situación en que se encuentra es “pendiente de financiación”, todo ello debido a la controversia sobre las cuotas de urbanización y los propietarios obligados referida anteriormente. Una vez remitido el informe anteriormente aludido se procederá a la adopción de las medidas necesarias para que pueda ultimarse la licitación y adjudicación del contrato a la empresa que resulte adjudicataria del mismo».*

## **II.- CONSIDERACIÓN JURÍDICA**

**ÚNICA.-** Esta Institución es consciente de las dificultades que conlleva la ejecución del planeamiento urbanístico y, de hecho, la relación de actuaciones que los servicios técnicos municipales están llevando a efecto es una muestra elocuente de esta complejidad. Ello resulta especialmente cierto cuando concurren problemas de subrogación de las cargas urbanística, lo que, a menudo, suscita importantes controversias.

Sin embargo, y a pesar de los inconvenientes de esta labor, se comprenderá que, desde el Justicia de Aragón, deba exhortarse para que el Ayuntamiento no solo lleve a efecto el plan urbanístico -que, como es sabido, tiene fuerza vinculante (art. 79 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio,

de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón-, sino que también debe animar, en este caso, a materializar una intervención que está en línea con servicios públicos municipales de dispensación obligatoria, como la pavimentación, en aplicación del art. 26 de la Ley de Bases de Régimen Local.

Obviamente, en nuestro caso, no solo estamos ante obligaciones forzosas para la Corporación desde el punto de vista jurídico, sino ante una actuación necesaria para atajar un problema, que afecta especialmente a la Comunidad de Propietarios que ha acudido a la Institución, pero también a la misma imagen urbana de la singular ciudad de Teruel.

De ahí que se formule la correspondiente Recomendación, con el fin de recomendar al gobierno municipal y a sus servicios a que materialicen, con la máxima rapidez posible, la obra en cuestión, sin perjuicio, naturalmente, de lo que venga impuesto en función de las desgraciadas circunstancias actuales que están en la mente de todos y que han motivado la declaración del estado de alarma en nuestro país.

### **III.- RECOMENDACIÓN**

En aplicación de la Ley reguladora del Justicia de Aragón, me permito recomendar al Ayuntamiento de Teruel que, con la máxime inmediatez posible, y teniendo en cuenta naturalmente la situación que padece España, adopte las medidas necesarias para culminar la urbanización del Espacio Público de la Unidad de Ejecución "D" Área 6 "Arrabal" del PGOU de Teruel, Manzanas 47, 48 y 52 y obras en Callejón de Santo Cristo.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que, en la medida de lo posible, y dadas las especiales circunstancias en las que nos encontramos de las que somos conscientes, se me comunique si acepta, o

no, la Recomendación formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

**Zaragoza, a 28 de abril de 2020**

**ANGEL DOLADO**

**JUSTICIA DE ARAGÓN**