

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE CADRETE
50420 CADRETE (ZARAGOZA)**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 26-02-2004 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En dicho escrito se ponía de manifiesto :

"En el año 1990, con la intervención del entonces Justicia de Aragón, se formalizó el acuerdo cuya copia se adjunta.

En ejecución de dicho acuerdo, en su día, se nos autorizó la construcción de sendas viviendas en terrenos que, entonces y ahora, aparecen clasificados como suelo rústico.

Como quiera que era parte del compromiso municipal el adoptar los acuerdos precisos para recalificación de los terrenos sobre los que se construyeran las viviendas, y dicho compromiso no se ha cumplido por el Ayuntamiento, a pesar de nuestras reiteradas solicitudes al respecto, nos permitimos dirigir a V.E. la petición de nueva mediación de esa Institución para que, finalmente, se dé cumplimiento a aquel compromiso, y podamos así acceder a los servicios urbanísticos básicos como son el saneamiento y el alumbrado público.

Respecto a este último hemos incluso propuesto al Ayuntamiento facilitarle nosotros la farola necesaria, sin que el Ayuntamiento haya querido aceptarla.

Y por lo que respecta a la situación de los vertidos, los pozos contruidos en su día se ven actualmente colmatados con mucha frecuencia, dado que se pensaron para una situación provisional hasta que se llevara a efecto la recalificación de los terrenos, que nunca ha querido llevar a efecto el Ayuntamiento, a pesar del compromiso entonces firmado."

TERCERO.- Admitida la queja a mediación y asignado el expediente al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguientes actuaciones de instrucción :

1.- Con fecha 11-03-2004 (R.S. nº 2254, de 12-03-2004) se dirigió escrito al Ayuntamiento de CADRETE solicitándole información sobre el asunto planteado en la queja, y en particular :

1.- Sobre las actuaciones administrativas desarrolladas por ese Ayuntamiento, en relación con el cumplimiento del acuerdo suscrito en fecha 12 de junio de 1990, ante el entonces Justicia de Aragón, sobre recalificación de terrenos rústicos, en Avda. de Zaragoza, en los que poder construir viviendas sustitutivas de las que habían de ser demolidas en calle Pablo Serrano nº 1 y 15.

2.- Copia de los Planos de Ordenación Urbanística actualmente vigentes en ese Municipio, en la zona a que se refiere la queja presentada, así como copia de las alegaciones presentadas durante la tramitación del citado planeamiento, instando la recalificación comprometida, de los informes técnicos emitidos al respecto, y de la resolución finalmente adoptada en relación con dichas alegaciones.

2.- Mediante escrito de fecha 30-04-2004 (R.S. nº 3612, de 4-05-2004) se dirigió recordatorio de la solicitud de información a la citada Administración Local, cumplimentándose la misma en fecha 14-05-2004, en que tuvo entrada en esta Institución escrito del Ayuntamiento de CADRETE, suscrito por su Alcaldesa, R.S. nº 1045, de 13/05/04, informando:

“Que como consecuencia de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Cadrete publicado el 6 de mayo de 2003 en el Boletín de la Provincia de Zaragoza las parcelas a las que hace referencia el acuerdo están clasificadas como suelo urbano no consolidado incluidas en la UE R4. Adjunto se remite la documentación acreditativa así como copia de las cuatro alegaciones presentadas durante la tramitación del planeamiento, su informe técnico y su resolución.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- A la vista de la información municipal recibida consideramos que procede, en primer término, desestimar la queja presentada en cuanto a la alegación de incumplimiento del acuerdo suscrito en fecha 12 de Junio de 1990 por el entonces Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cadrete y los interesados, en presencia del entonces Justicia de Aragón.

Dicho acuerdo comprometía al Ayuntamiento a la “recalificación” (aunque, con más precisión técnica, debería haberse hablado de “reclasificación”) de unos terrenos, propiedad de los particulares firmantes del acuerdo, a los que éstos habían tenido que trasladar sus viviendas por razones de seguridad, al haberse producido fallos del terreno en el emplazamiento de sus anteriores viviendas en C/ Pablo Serrano. Los terrenos sobre los que habían de construir sus nuevas viviendas tenían entonces la clasificación urbanística de “suelo no urbanizable”.

Sin embargo, según se nos informa por la Alcaldía, en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Cadrete, del que se nos ha remitido información gráfica, los terrenos a los que se refiere la queja aparecen clasificados urbanísticamente como “suelo urbano”, dentro de la categoría (conforme al art. 14 de nuestra Ley 5/1999, Urbanística de Aragón) de “no consolidado”, y están situados dentro del ámbito de una Unidad de Ejecución, la UR-4, que debe desarrollarse por el sistema de compensación, mediante Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Aprobado definitivamente el Plan General (incluso se nos acredita que aceptando una alegación presentada que solicitaba incluir dentro del ámbito de la citada Unidad de Ejecución terrenos de propiedad del interesado que siendo parte de la finca quedaban en principio fuera de suelo urbano), y siendo ya firme el acuerdo de aprobación definitiva, al no haberse recurrido el mismo, nada cabe objetar por parte de esta Institución a la situación urbanística de los terrenos. Y, desde luego, consideramos cumplido el compromiso municipal de “recalificación” (en realidad “reclasificación”) que se acordó en 1990.

SEGUNDA.- Dicho lo anterior, consideramos que por parte de los servicios técnicos municipales puede ayudarse activamente al desarrollo de la Unidad de Ejecución referenciada, y en cuyo ámbito se sitúan las viviendas a que se refiere la queja presentada; por una parte, informando a los propietarios de fincas en dicho ámbito (varios de los cuales presentaron alegaciones al Plan) sobre el procedimiento a seguir para llegar a la formulación, tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización, y, especialmente, en cuanto a éste último, informando a los propietarios de las características esenciales o condicionantes que debería cumplir la urbanización y sus conexiones a las redes de servicios ya existentes en el suelo urbano colindante y ya consolidado.

Y en caso de no llevarse a efecto el desarrollo por el sistema de compensación, previsto en el Plan General vigente, procede recordar que asiste al Ayuntamiento la facultad de cambiar el sistema de actuación, conforme a lo previsto en art. 121.3 de la Ley Urbanística aragonesa, para que el Plan se ejecute efectivamente.

La solución adoptada en su día, de vertidos de aguas residuales a pozos ciegos, es contraria a las normas más elementales de higiene y salubridad pública, y por tanto consideramos que desde la Administración debe impulsarse la efectiva ejecución del planeamiento y sus previsiones, para conexión de los vertidos a la red pública general de saneamiento.

TERCERA.- En cuanto a la colocación de una farola de alumbrado público, que, incluso, parece ser, aportaría el mismo presentador de la queja, no parece a esta Institución que deba plantear ningún problema, pues la facultad de autorizar obras provisionales que se contempla en el art. 16.4 de la vigente Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, permitiría autorizar dicha instalación provisionalmente, sin perjuicio de la solución definitiva que pudiera contemplarse en el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución UR-4, cuando el mismo se aprobase.

La misma vía, de autorización de obras provisionales, sin perjuicio de la solución definitiva que pudiera aprobarse en el Proyecto de Urbanización, podría utilizarse para dar solución a la instalación de conexiones provisionales a la red general de alcantarillado más próxima, para dar solución a los vertidos de residuales de las viviendas, aunque reconocemos que estas soluciones provisionales pueden suponer un sobrecosto para los particulares, al tener que costear la solución provisional y, en su día, la definitivamente contemplada en el Proyecto de Urbanización, a tenor de la obligación que les impone el art. 18, b) de la Ley Urbanística, por lo que, una vez más, reiteramos la conveniencia, en todo caso, de impulsar el desarrollo definitivo de la Unidad de Ejecución definida en el Plan.

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 formularle la siguiente

SUGERENCIA

1.- Que, a fin de agilizar el desarrollo del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Cadrete, por parte de los servicios técnicos urbanísticos municipales, se informe a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución UR-4 sobre el procedimiento a seguir para llegar a la constitución de la Junta de Compensación y a la formulación, tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización, y, especialmente, en cuanto a éste último, informando a los propietarios de las características esenciales o condicionantes que debería cumplir la urbanización y sus conexiones a las redes de servicios ya existentes en el suelo urbano colindante y ya consolidado.

2.- Sin perjuicio de lo anterior, y a fin de facilitar una solución más inmediata a la deficiente situación de servicios urbanísticos en las viviendas construidas en su día en el ámbito de la Unidad de Ejecución antes citada, se sugiere a ese Ayuntamiento la posibilidad legal de autorizar a los

propietarios, con carácter de obras provisionales, al amparo de lo establecido en art. 16.4 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, y a costa de los mismos, conforme a lo previsto en art. 18 de la misma, tanto la instalación de la farola de alumbrado público que por los mismos se aportaría, y su conexión a la red general, así como la ejecución de obras provisionales de conexión de los vertidos de residuales de dichas viviendas a la red general, en las condiciones que mejor se adecuen a los condicionantes que señalen los servicios técnicos municipales para la redacción del proyecto de urbanización definitiva de dicha Unidad de Ejecución.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen si acepta o no la Sugerencia formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

24 de Mayo de 2004

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE