

EXCMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
Plaza del Pilar, nº 18
50003 ZARAGOZA

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 1-10-2004 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter colectivo.

SEGUNDO.- En dicha queja se exponía : *“... que la empresa M.... S.A. está promoviendo un Plan Especial en el Area de Intervención F-57-7b de Zaragoza, en la que la referida empresa cuenta con el 85'65 % de los terrenos.*

Los comparecientes son propietarios respectivamente de las parcelas descritas con los números 9 y 10 (referencias catastrales 2723627 y 2723628, respectivamente). Tienen instaladas en esas dos parcelas dos industrias (una de la madera y otra del metal) en las que trabajan 7 personas en total.

El Plan Especial les perjudica gravemente dado que se van a ver imposibilitados de continuar su actividad económica y tampoco van a poder trasladar esta actividad a otro lugar, dado el escaso valor de las nuevas parcelas que se prevé adjudicarles.

D. manifiesta que tiene instalada su industria desde hace 30 años y que se da la coincidencia de que las parcelas que ahora se incluyen en este Plan se las compraron entonces a los ahora promotores del mismo.

D. manifiesta que su industria también lleva más de 20 años.

Hay otros propietarios minoritarios que quedan igualmente muy perjudicados (tres viviendas y una residencia de ancianos)

Se les ha dado traslado del Plan para que formulen alegaciones dentro del plazo de un mes, que expira a mediados de octubre, trámite que pretenden cumplimentar.”

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

1.- Mediante escrito de fecha 8-10-2004 (R.S. nº 8583, de 13-10-2004) se solicitó información al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, y en particular :

1.- Informe sobre las previsiones del Planeamiento municipal en el Area de Intervención F-57-7b, y sobre las garantías previstas en el mismo en relación con las actividades industriales comprendidas en su ámbito territorial y a las que se hace referencia en la queja presentada,

2.- En fecha 12-11-2004, tuvo entrada en esta Institución escrito de Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento, fechado en 8-11-2004, adjuntando informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, fechado en 2-11-2004, en el que se nos indica :

“El presente informe se redacta a petición del JUSTICIA DE ARAGON en relación con las previsiones del Planeamiento municipal en el área de intervención F-57-7b, y sobre las garantías previstas en el mismo en relación con las actividades industriales comprendidas en su ámbito territorial y a las que se hace referencia en la queja presentada ante el Justicia.

El plan general de ordenación urbana de Zaragoza vigente establece para esta zona la clasificación de suelo urbano no consolidado, y prevé su desarrollo mediante un plan especial que deberá cumplir con las condiciones que figuran en la ficha de esta área de intervención, de la que se adjunta copia.

En ella se han definido los usos que deberán establecerse en este ámbito, y que se hallan definidos en el artículo 4.1.8 de las NN.UU., por remisión del artículo 4.1.10.

En el Plan especial se definen los usos residenciales de los edificios planteados de acuerdo con las condiciones establecidas en el plan general para esta área de intervención. En este documento de planeamiento no se han definido las parcelas resultantes y la adjudicación posterior a los propietarios implicados de cada una de ellas, por lo que no se puede establecer cuáles van a ser las parcelas que se prevé adjudicarles.

Será en el documento de gestión posterior a la aprobación del proyecto de plan especial, cuando se establezca la adjudicación de las parcelas, así como la valoración de los bienes ajenos al suelo existentes, y la valoración de los traslados de actividades o las indemnizaciones correspondientes a las causas que se mencionan.

Por tanto, corresponderá al momento en que se esté realizando el proyecto de parcelación de este ámbito, cuando se tengan en cuenta los efectos con respecto a las actividades industriales comprendidas en el área. Mientras se esté realizando el documento de planeamiento se comprobará el cumplimiento de las especificaciones señaladas en el plan general.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Aun cuando estamos ante un procedimiento administrativo en tramitación, y sobre un documento de planeamiento respecto al que la Administración municipal, a la que compete su aprobación, no ha adoptado todavía una resolución definitiva, el examen por esta Institución del documento del Plan Especial, aportado por los presentadores de la queja, y el contenido del informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, de 2-11-2004, nos lleva a formular la presente resolución, por entender que, a la vista de ambos documentos, y sin perjuicio de reconocer la plena competencia municipal para adoptar la resolución que considere procedente, apreciamos ya la existencia de unas previsiones que vendrían a predeterminar una situación, si no de indefensión, sí de notoria debilidad para los pequeños propietarios comprendidos en el ámbito territorial del plan especial en tramitación, de cara a la posterior gestión del plan.

SEGUNDA.- El Informe antes reproducido del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza, de 2-11-2004, remitido a esta Institución, viene a manifestar que :

“En el Plan especial se definen los usos residenciales de los edificios planteados de acuerdo con las condiciones establecidas en el plan general para esta área de intervención. En este documento de planeamiento no se han definido las parcelas resultantes y la adjudicación posterior a los propietarios implicados de cada una de ellas, por lo que no se puede establecer cuáles van a ser las parcelas que se prevé adjudicarles.

Será en el documento de gestión posterior a la aprobación del proyecto de plan especial, cuando se establezca la adjudicación de las parcelas, así como la valoración de los bienes ajenos al suelo existentes, y la valoración de los traslados de actividades o las indemnizaciones correspondientes a las causas que se mencionan.”

Sin embargo, ésto, que podría ser cierto en abstracto, no resulta así del documento técnico del Plan cuya copia nos ha sido facilitada por los presentadores de la queja, pues en éste, al hacerse la descripción de la propuesta de ordenación dice expresamente :

“El tercer conjunto denominado como “Bloques 3 y 4” está situada entre la calle Lucero del Alba, Radio Juventud y Avda. Valdefierro. Dadas las características de esta parcela de forma triangular se ha optado por la creación de un bloque lineal en forma de “L” creando fachada en la Avda. Valdefierro y la C/ Lucero del Alba y respetando la zona verde propuesta por el Plan General en la esquina de ambas calles. Esta edificación en forma de “L” se subdivide en dos bloques. El bloque 3 destinado a vivienda libre correspondería al aprovechamiento de los pequeños propietarios y el bloque 4 sería el destinado para el aprovechamiento municipal reservado para viviendas protegidas.”

A la vista de este párrafo, y contrariamente a lo que afirma el informe técnico municipal, entendemos que sí hay, en el propio Plan Especial en tramitación, una predeterminación de dónde se van a hacer las adjudicaciones derivadas de la reparcelación. Y ello, aunque no disponemos de datos precisos sobre el emplazamiento de las actuales fincas de los pequeños propietarios, podría llegar a incurrir, en caso de aprobarse así la propuesta de ordenación, en una vulneración de lo establecido en el art. 125.f de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, y art. 95.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

TERCERA.- Por otra parte, el documento técnico del Plan Especial, según la copia que se ha hecho llegar a esta Institución, en la regulación que hace de las condiciones de las parcelas (pág. 15) establece que *“para los Bloques 3 y 4 la parcela mínima será de 500 metros cuadrados tal y como indica el PGOUZ para la zona A-2”*.

Esta determinación no parece, en principio, ajustada al PGOU, pues según creemos resulta de la ficha del Plan, el uso y tipología de edificación previsto para el área sería A-1, Grado 2, por lo que no parece que sea ajustado al Plan el imponer, precisamente, al bloque 3 (y también al 4) una condición de parcela mínima superior, la correspondiente a A-2 (500 m²), a la que se impone a los bloques 1 y 2, la correspondiente a A-1, Grado 2 (150 m²).

Si ponemos en relación esta determinación con la propuesta antes referida, de preadjudicación de las pequeñas propiedades en el Bloque 3, y con el porcentaje de cesiones que para esta Área de Intervención establece la ficha correspondiente del Plan General, nos encontramos con que los pequeños propietarios se verían abocados a situaciones de proindiviso, con las dificultades de todo orden que ello supone.

Consideramos que sería mucho más lógico y respetuoso con el interés de los pequeños propietarios que la ordenación contenida en el Plan Especial, cuando éste sea aprobado definitivamente, atienda, en la máxima medida de lo posible, a garantizar que la reparcelación del área responda a la posibilidad de adjudicar a aquéllos parcelas sustitutorias viables para cada propietario, y a la localización de las mismas, en su actual emplazamiento.

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

Que, sin perjuicio del respeto que esta Institución reconoce a la plena competencia municipal para la aprobación del Plan Especial correspondiente al Area de Intervención F-57-7b, en los términos que considere legalmente procedente, y a la vista de las observaciones expuestas, se procure, en dicha aprobación, salvaguardar a los pequeños propietarios del ámbito territorial afectado, de aquellas predeterminaciones relativas a futuras adjudicaciones contenidas en el Plan presentado a aprobación, que pudieran precondicionar el proyecto de reparcelación, para garantizar en todo caso el cumplimiento de lo establecido en el art. 125, f) de la Ley Urbanística de Aragón y art. 95.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, y que las condiciones de las parcelas (que, entendemos, debieran ser las correspondientes al uso y tipología A-1, Grado 2, según la ficha del Plan, y para todo el ámbito del mismo), según la ordenación aprobada en el Plan, permita, en la máxima medida de lo posible, la adjudicación a los pequeños propietarios de parcelas individualizadas en sus actuales emplazamientos.

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.

1 de Diciembre de 2004

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE