

Expte.

DII-792/2003-10

Excmo. Sr. ALCALDE PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
Plaza del Pilar, 18
50001 ZARAGOZA

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 18-07-2003 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la queja presentada , se ponía de manifiesto :

"Que han recibido resolución de la Alcaldía por la que se obliga a varios vecinos de la Urbanización de Las Peñetas a desalojar una serie de cubiertos que teníamos para aparcamiento de vehículos y almacén de artículos de comercio ambulante, y consideramos que ello lesiona los derechos que nos fueron reconocidos en su día para usar tales aparcamientos, con grave perjuicio para nuestra actividad.

Creemos que ello es debido a presiones de los intereses urbanísticos de la zona, por cesiones de zonas verdes que se han hecho a promotores privados para aprovechamientos de construcciones.

Solicitamos su mediación para que, al menos, se mantengan cuatro aparcamientos cubiertos que son los que constituyen lugar necesario para nuestra actividad económica habitual.

Y que se investigue lo actuado por las Administraciones Públicas (DGA y Aytº) en materia urbanística en dicha zona, para determinar si se ha incurrido en alguna irregularidad que ampare nuestros derechos."

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

1.- Con fecha 20-08-2003 (R.S. nº 6372, de 21-08-2003) se dirigió escrito al Ayuntamiento de Zaragoza solicitándole información sobre el asunto planteado, y en particular :

1.- Informe de esa Administración Municipal, acerca de los antecedentes y de lo actuado en Expte. 3.016.674/98, en relación con el desalojo de cubiertos existentes en el entorno de la Plaza de las Peñetas, y

sobre las modificaciones introducidas en el Planeamiento urbanístico de dicha zona que hayan podido suponer cesiones de zonas verdes a promotores que hayan realizado actuaciones en dicho entorno.

2.- Informe de esa Administración Municipal acerca de las posibilidades de mantener en uso algunos de los aparcamientos cubiertos cuyo desalojo se ha decretado, en atención a su vinculación a actividades de venta ambulante, desarrolladas por los presentadores de queja, arrendatarios de viviendas protegidas en Urbanización de las Peñetas.

3.- Informe acerca de las actuaciones y relaciones que, en relación al asunto referenciado, se hayan mantenido entre ese Ayuntamiento y la D.G.A. tanto desde el punto de vista de las citadas viviendas y aparcamientos, como en relación con el Planeamiento urbanístico aprobado para dicha zona y sus modificaciones.

2.- Con esa misma fecha, 20-08-2003 (R.S. nº 6371, de 21-08-2003) se dirigió escrito al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Diputación General de Aragón, solicitándole información sobre el asunto planteado, y en particular :

1.- Informe de esa Administración Autonómica, acerca de lo actuado por la misma en la Urbanización Plaza de las Peñetas, y en relación con el arrendamiento de las viviendas construidas, así como en relación con la cesión de aparcamientos para los arrendatarios, a que se hace referencia en queja presentada.

2.- Informe acerca de las actuaciones y relaciones que, en relación al asunto referenciado, se hayan mantenido entre esa Administración Autonómica y el Ayuntamiento de Zaragoza, tanto desde el punto de vista de las citadas viviendas y aparcamientos, como en relación con el Planeamiento urbanístico aprobado para dicha zona y sus modificaciones.

3.- Tras recordatorio de fecha 19-09-2003 (R.S. nº 7225, de 22-09-2003), de la solicitud de información, dirigido al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de D.G.A., en fecha 24-09-2003 tuvo entrada en esta Institución escrito del Vicepresidente del Gobierno y Consejero de Presidencia y Relaciones Institucionales, de 18-09-2003, adjuntando Informe del Director General de Urbanismo, de fecha 12-09-2003, en el que se decía :

"ANTECEDENTES DE HECHO :

La solicitud de información realizada por El Justicia de Aragón mediante solicitud fechada el día 20 de agosto de 2003, requiere a la administración autonómica para que :

a) Informe acerca de lo actuado por la misma en la urbanización Plaza de las Peñetas, y en relación con el arrendamiento de las viviendas construidas, así como en relación con la cesión de aparcamientos para los arrendatarios a que se hace referencia en la queja presentada.

b) Informe acerca de las actuaciones y relaciones que, en relación al asunto referenciado se hayan mantenido entre esa Administración Autonómica y el Ayuntamiento de Zaragoza, tanto desde el punto de vista de las citadas viviendas y aparcamientos, como en relación con el planeamiento urbanístico aprobado para dicha zona y sus modificaciones.

CONSIDERACIONES JURIDICAS :

Primero.- En relación con la primera solicitud (a), se informa que en el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística del Gobierno de Aragón no existe constancia de ninguna actuación en el ámbito de la disciplina urbanística por parte de dicho órgano o de la administración municipal.

El resto de las cuestiones planteadas no son competencia de este Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística y, por tal motivo, nada procede informar.

Segundo.- Con respecto a la segunda solicitud (b), se informa que desde el servicio de Inspección y Disciplina Urbanística nada se sabe al respecto sobre las supuestas actuaciones y relaciones entre la Administración Autonómica y Ayuntamiento de Zaragoza sobre las viviendas y aparcamientos objeto de la queja.

Por lo que respecta al planeamiento urbanístico que afecta a la zona y sus modificaciones, se informa que dichas actuaciones urbanísticas no son competencia del Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística y que, por tanto, nada se puede informar al respecto."

4.- Con fecha 17-10-2003 (R.S. nº 8070, de 20-10-2003), se dirigió asimismo un recordatorio de la solicitud de información al Ayuntamiento de Zaragoza.

Y con misma fecha (R.S. nº 8071, de 20-10-2003) se solicitó ampliación de información de ese Departamento sobre lo actuado en su momento (entre 1982 y 1986) por el Instituto de Suelo y Vivienda de Aragón, en relación con el arrendamiento de las viviendas construidas por dicho Instituto en la Urbanización de "Las Peñetas", en el Barrio de Miralbueno, y con la cesión de aparcamientos a los arrendatarios.

5.- Con fecha 4-12-2003 se hizo un segundo recordatorio (R.S. nº 9551, de 5-12-2003) de la petición de información al Ayuntamiento de Zaragoza, y recordatorio de la petición de ampliación de información (R.S. nº 9550, de 5-12-2003) al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de D.G.A.

6.- Cruzándose con la remisión de nuestro segundo recordatorio, en fecha 4-12-2003 tuvo entrada en esta Institución escrito de Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza, adjuntando informe emitido por el Servicio municipal de Administración de Suelo y Vivienda, fechado en 17-10-2003, y en el que se nos ponía de manifiesto :

"En respuesta a su solicitud de fecha 30 de Septiembre de 2003 relativo a expediente 3.016.674/1998 se informa desde este Servicio de Administración de Suelo y Vivienda que de las cuestiones planteadas por el Justicia de Aragón en su informe de 28 de Agosto de 2003 parte de ellas exceden de las competencias de este Servicio, por lo que se sugiere se solicite informe al Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística en todos aquellos temas relacionados con el planeamiento urbanístico.

De los datos obrantes en este Servicio puede indicarse que mediante resolución adoptada por la M.I. Alcaldía Presidencia con fecha 4 de Julio de 2003 se acordó requerir a los titulares mencionados en la fotocopia adjunta para que procediesen al desalojo de los cubiertos destinados a trastero y garaje que vienen ocupando de forma ilegal en la finca de propiedad municipal destinada a zona verde de espacios libres, que constituye dominio público como consecuencia de la cesión gratuita efectuada por la promotora del Área de Intervención en Suelo Urbano U-56-9.

Este último requerimiento se encuadra dentro de la tramitación que para el desahucio administrativo regula el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Aragón.

Al día de la fecha y tras haber apercibido del lanzamiento a los referidos titulares la Administración Local se halla habilitada para ejecutar el mismo por sus propios medios y corriendo a cuenta de los desahuciados los correspondientes gastos.

En cuanto a las modificaciones introducidas en el planeamiento urbanístico de dicha zona únicamente puede indicarse con los datos obrantes en este Servicio que, como consecuencia de la misma se procedió a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención en Suelo Urbano U-56-9, resultando este Excmo. Ayuntamiento adjudicatario de una pluralidad de fincas resultantes, entre las cuales se encontraba una destinada a zona verde, espacios libres y que se encuentra debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad a favor municipal.

Dicha finca constituye por lo tanto dominio público municipal, habiéndose ejecutado en su integridad las obras de urbanización de dicho ámbito de planeamiento, con la única excepción de la correspondiente a la referida zona verde, toda vez que en la misma se ha constatado la existencia de una serie de ocupaciones ilegales.

La clasificación y calificación que el planeamiento atribuye a dicha superficie, junto con la ocupación ilegal llevada a cabo, permiten por tanto a este Ayuntamiento tramitar el presente desahucio administrativo.

Respecto a las relaciones que en relación al asunto referenciado se hayan mantenido entre este Ayuntamiento y la D.G.A. se indica que el personal de este Servicio no ha mantenido ningún contacto con la D.G.A. al respecto, desconociendo si desde otros Departamentos o Servicio se han llevado a cabo."

7.- Mediante escrito de fecha 16-12-2003 (R.S. nº 9797, de 18-12-2003) se dio traslado a la presentadora de la queja de los informes recibidos hasta la fecha, tanto de la Dirección General de Urbanismo de D.G.A. , como del Servicio municipal de Administración de Suelo y Vivienda.

Y con misma fecha (R.S. nº 9798, de 18-12-2003) se solicitó ampliación de información al Ayuntamiento de Zaragoza, del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística, sobre lo actuado en la zona de Plaza de las Peñetas, en materia de planeamiento urbanístico y en relación con modificaciones del mismo que hayan podido suponer cesiones de zonas verdes a promotores que hayan realizado actuaciones en dicho entorno, así como sobre la posibilidad o no de mantener en uso algunos de los aparcamientos cubiertos cuyo desalojo se había decretado, y, finalmente, sobre las actuaciones y relaciones mantenidas entre ese Ayuntamiento y D.G.A. en relación con dichas viviendas y con la aprobación del planeamiento urbanístico de dicha zona y sus modificaciones.

8.- En fecha 26-01-2004 se recibió escrito del Vicepresidente del Gobierno y Consejero de Presidencia y Relaciones Institucionales, de 21-01-2004, adjuntando Informe del Director General de Vivienda y Rehabilitación, de fecha 2-01-2004, en el que se nos manifestaba :

"PRIMERO.- Los antecedentes obrantes sobre el tema se remontan al hecho, en la parte que interesa, de que desde la Delegación Provincial de Zaragoza del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo se dirige escrito el 27 de octubre de 1981 por el Jefe de los Servicios Provinciales al Ilmo. Sr. Delegado Provincial en el que se reseña que "los terrenos están calificados como Zona Semi-intensiva Grado Tercero del Plan General Vigente y únicamente condicionan la aprobación a la ejecución simultánea de un proyecto de urbanización interior".

En informe del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda de 2 de febrero de 1982, se hace constar que "considerando que el valor de las obras de urbanización interior puede ser elevado, deberá gestionarse con el Ayuntamiento su posible colaboración para que realice por su cuenta la total terminación de la urbanización exterior (agua, luz y alcantarillado a pie de

parcela) y pavimentación de calles perimetrales".

Al mismo se acompaña un estudio sobre "Adquisición de Terrenos" donde no aparece superficie para un número de plazas de aparcamiento, como tampoco para trasteros, no figurando como valor máximo de la promoción nada al respecto.

En fecha 20 de marzo de 1982 se dirige escrito del Subdirector Provincial de Vivienda del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo al Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, indicando que "respecto del tema de gestionar con el Ayuntamiento de esta Ciudad la posible colaboración para que realice por su cuenta la urbanización exterior y pavimentación de calles perimetrales, conviene indicar que "existe un convenio con el Ayuntamiento de 4 de junio de 1980 por el que se compromete dicha Corporación a la "redacción de proyectos de vialidad y agua, y realización material de la urbanización exterior de todos los terrenos precisos" sobre los que se edifiquen viviendas para la erradicación del chabolismo".

Asimismo, entre la documentación aparece un informe, sin fecha, sobre "PROGRAMACION 82" : 50 VPP EN EL BARRIO DE MIRALBUENO DE ZARAGOZA", en el que procede reseñar los siguientes apartados :

"4.1.1. Características urbanísticas

De aplicación el PGOU vigente

Zonificación : zona semi intensivo grado 3º

Edificabilidad - 3,5 m3/m2

Superficie libre - 40 %

Espacio libre público - 15 %

Altura máxima edificable - 5 plantas

Separación a linderos - 7,50 mts

Densidad 75"

4.1.2. "De acuerdo con el informe de la Sección de Urbanismo municipal será preciso proyecto de urbanización interior, que deberá ser simultáneo en ejecución al proyecto de edificación".

4.1.3. "El proyecto de urbanización obligatorio incluiría la apertura de calle interior, zonas de aparcamiento para vehículos, zonas ajardinadas, etc...."

Este informe es una copia donde aparece rotulado para su firma por "EL JEFE DE LOS SERVICIOS PROVINCIALES DEL Instituto Nacional de la Vivienda", con "Vº Bº, EL DELEGADO PROVINCIAL", pero no consta suscrito.

De fecha 23 de febrero de 1982 figura un documento rotulado

"DEFINICION DEL PROGRAMA", suscrito por el Arquitecto del I.P.P.V., donde consta en su apartado "2.2 URBANIZACION INTERIOR": Viario para circulación rodada. Aceras, amueblamiento y jardinería con tratamiento completo del suelo. Alumbrado de zonas comunes. Distribución de servicios : Electricidad, agua, teléfono ... Aparcamiento de superficie (35 plazas)".

Por otra parte, solicitada la licencia de obras para la construcción, desde la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, SERVICIO DE LICENCIAS - 53.203/82, se expide contestación dirigida al Ilmo. Sr. Director Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en el que se requiere, entre otras cosas, lo siguiente :

- "dar vista del informe emitido por el Gabinete Técnico de Tráfico y Transportes".

Dicho INFORME, emitido por el Jefe de Servicio, con conformidad del Ingeniero Jefe de Tráfico y Transportes, en fecha 31 de diciembre de 1982, refleja que "el proyecto cumple con las vigentes OO.GG. de construcción en cuanto a estacionamientos, toda vez que se proyectan 37 plazas y son obligatorias 29"

Finalmente, desde la Alcaldía de Zaragoza, se concede por acuerdo de 16 de mayo de 1983 a la Dirección Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, la licencia de obras para la construcción de 50 Viviendas de Promoción Pública en el Barrio de Miralbueno, que sujeta, entre otras, al cumplimiento de las siguientes condiciones :

"SEPTIMA B.- A no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleve a efecto para todo o parte del edificio".

En última instancia consta plano de "RED VIARIA: APARCAMIENTOS" (nº de plano 6/U.3, planos de urbanización), suscrito por el Arquitecto [J.M.F.L.] , elaborado desde el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, donde aparecen reseñadas, ubicadas y numeradas 37 plazas de aparcamiento en planta baja.

En certificaciones de obras de 30 de noviembre de 1985 y de 31 de diciembre de 1985 aparecen en el "CAPITULO, R.REVESTIMIENTOS RP. PARAMETROS VERTICALES", "pintado de zona de aparcamientos, señalizando las divisiones de las plazas de garaje con pintura especial, tipo vías públicas".

SEGUNDO.- Consultada la Memoria de Proyecto, elaborado por el Arquitecto [J.M.F.L.] , resulta que se proyectan dos clases de edificios :

a) Seis edificios plurifamiliares; de ellos, 5 adosados en forma lineal (números 1,2,3,4 y 5) y el sexto aislado; los edificios números 1,2,3, en un

bloque y los edificios 4 y 5 en otro bloque; ambos bloques se presentan unidos en un espacio cubierto público. La distribución proyectada es la siguiente :

- Edificio nº 1: cuatro plantas, con una vivienda por planta.
 - Edificio nº 2: cuatro plantas, con dos viviendas por planta en las tres primeras, y una en la última.
 - Edificio nº 3: tres plantas, con dos viviendas por planta.
 - Edificio nº 4: tres plantas, con dos viviendas por planta.
 - Edificio nº 5: tres plantas, con dos viviendas por planta.
 - Edificio nº 6: tres plantas, con dos viviendas por planta.
- b) Tres edificios unifamiliares, distribuidos de la siguiente forma :
- Edificio nº 7: cuatro viviendas unifamiliares, en dos plantas, con acceso independiente en planta baja.
 - Edificio nº 8: seis viviendas unifamiliares, en dos plantas con acceso independiente para cada vivienda en planta baja.
 - Edificio nº 9: cinco viviendas unifamiliares, de ellas cuatro de dos plantas y una con una sola planta. Tienen acceso independiente cada una en planta baja.

En último término, el proyecto solamente prevé una única edificación complementaria, el edificio número 10, con planta baja (dedicado en su mayor parte a transformador, excepto la parte de escalera de acceso al sótano) y sótano, con un pequeño cuarto para los grupos de presión y contadores y aljibe de agua.

En definitiva, es de destacar que no se contempló en este proyecto ningún espacio destinado a aparcamiento de vehículos, sino tan sólo las viviendas que se describen, sin reseñar que les corresponda anejo alguno.

TERCERO.- Posteriormente, se elabora un Proyecto Modificado del anterior, en cuya Memoria, fechada el 29 de abril de 1985, tan sólo se contemplan modificaciones en vidrio de ventanales de escaleras, suelo de escaleras, materiales de techos, pasamanos fachadas y mobiliario de cocinas, refiriéndose al apartado "2.1) VIVIENDAS".

El apartado "3.1) URBANIZACION INTERIOR", se refiere a la construcción de un muro de contención en el solar donde están ubicadas las viviendas, y un andador en la parte exterior del muro lindante con la acequia, por exigencias del Sindicato de Riegos. También se realizan modificaciones en las acometidas de electricidad.

Tampoco aquí consta referencia alguna de superficies dedicadas a aparcamientos.

CUARTO.- En fecha 28 de mayo de 1986 se acordó otorgar la Calificación Definitiva de viviendas de promoción pública al expediente de construcción reseñado, figurando en el segundo RESULTANDO "que las

obras han sido ejecutadas de acuerdo con el proyecto aprobado, con las modificaciones debidamente aprobadas, y que se ha procedido a la recepción provisional de las mismas con fecha 6 de mayo de 1986".

En ella consta la tipología de los distintos tipos de viviendas, figurando su superficie útil, presupuesto, cantidad de anticipo, cantidad de préstamo, total anual, total mensual, renta anual y renta mensual para cada tipo.

No aparecen datos de ningún tipo de anejos a las viviendas.

QUINTO.- Posteriormente, se suscribe, el 13 de junio de 1986, un "Convenio entre el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón de la Diputación General de Aragón y el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza para la cesión de grupos de viviendas de promoción pública dentro del programa para la erradicación del chabolismo en el municipio de Zaragoza".

En él consta la cesión por parte del Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón del grupo de viviendas de promoción pública objeto de este informe al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza en base a las condiciones económicas que se relacionan (30 % del presupuesto protegible, en concepto de prima a fondo perdido y del 70 % restante, el 75 % en concepto de anticipo sin interés para su reintegro en 24 anualidades y el 25 % en concepto de préstamo al 5 % de interés anual reintegrable en 24 anualidades).

Por su parte, "el Ayuntamiento se hace cargo a partir de la fecha de terminación de las respectivas obras, de la administración, conservación y entretenimiento de las viviendas, conservación de viales, servicios y obras de urbanización, pudiendo imponer las exacciones que correspondan para reintegrarse de las cuotas de amortización, gastos de conservación y mantenimiento".

Al convenio se adjunta un ejemplar de los proyectos completos visados por el Colegio Oficial de Arquitectos y aprobado por los organismos competentes.

SEXTO.- La Escritura de Declaración de Obra Nueva y compraventa fue otorgada ante el Notario de esta Ciudad, Don [J.M.B.H.] el 3 de marzo de 1989 por el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón, a favor del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza.

La descripción de la edificación que integra la obra nueva coincide esencialmente con el proyecto aprobado (de cuya memoria se han extraído datos), añadiendo lo siguiente :

- Bloque nº 1 - Tiene 150,48 m², de ellos 106,49 m² ocupados por la edificación y 43,99 m² destinados a ajardinamiento.

- Bloque nº 2 - Tiene 273,48 m², de ellos 188,07 m² ocupados por la edificación y 85,41 m² destinados a ajardinamiento.

- Bloque nº 3 - Tiene 236,66 m², de ellos 177,98 m² ocupados por la edificación y 58,68 m² destinados a ajardinamiento.
- Bloque nº 4 - Tiene 195,58 m², de ellos 178,74 m² ocupados por la edificación y 18,84 m² destinados a ajardinamiento.
- Bloque nº 5 - Tiene 215,93 m², de ellos 178,74 m² ocupados por la edificación y 94,63 m² destinados a ajardinamiento.
- Bloque nº 6 - Tiene 274,24 m², de ellos 179,61 m² ocupados por la edificación y 94,63 m² destinados a ajardinamiento.
- Bloque nº 7 - Tiene 257,54 m², de ellos 221,22 m² ocupados por la edificación y 36,32 m² destinados a ajardinamiento.
- Bloque nº 8 - Tiene 322,87 m², de ellos 287,58 m² ocupados por la edificación y 35,29 m² destinados a ajardinamiento.
- Bloque nº 9 - Tiene 353,65 m², de ellos 307,82 m² ocupados por la edificación y 45,83 m² destinados a ajardinamiento.

Se añade que "el resto de superficie del solar, no ocupado por los bloques, es decir 5.884,25 m² se destina a : accesos peatonales y de tráfico rodado; una caseta para transformador que tiene 29,56 m², espacios libres de esparcimiento, zonas de juegos, hemiciclo y zona de aparcamientos de superficie".

Aquí aparece mencionada una zona de aparcamientos de superficie pero sin concretar su delimitación, ni su extensión, como tampoco su número, no constando vinculación con las viviendas.

SEPTIMO.- En cuanto a la posible relación arrendaticia que se constituyera respecto de las viviendas y plazas de garaje, correspondientes, tan solo figura en nuestros archivos lo siguiente :

- La redacción de 50 contratos de arrendamiento, uno para cada vivienda, en los que figura en la margen derecha "DOCUMENTO PROVISIONAL", apareciendo como arrendador "EL CONSORCIO", integrado por el ISVA y el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, que no se encuentran firmados por ninguna de las partes presuntamente contratantes. En ellos tan sólo figura la vivienda (sin anejos ni superficie vinculada alguna) como objeto de dichos "modelos" de contrato de arrendamiento.

- Con objeto de la comprobación del depósito de fianzas en los contratos que presuntamente se suscribieron, se remitió desde la "Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana S.L.", copia de uno de los contratos de arrendamiento, fechado el 5 de junio de 1986, en el que aparecen como parte contratante la Comunidad Autónoma de Aragón, y en su nombre y representación el Sr. Jefe del Servicio Provincial de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda, y por otra el adjudicatario correspondiente. El contrato está suscrito por ambas partes.

Como objeto contractual únicamente se reseña la vivienda correspondiente, haciéndose constar su superficie útil, sin ningún otro tipo de

anejo o superficie vinculados. Asimismo, la renta está calculada, de acuerdo con las disposiciones vigentes, sobre el 3 % del precio de venta de "la vivienda".

También se reseña en la margen derecho "DOCUMENTO PROVISIONAL".

No existe, en la documentación revisada, ninguna otra referencia a las relaciones arrendaticias vigentes.

Esta Administración, a través de la entidad recaudadora de Viviendas de Promoción Pública [H.A.G., S.L.], sigue girando al Ayuntamiento las cuotas correspondientes al precio aplazado de la venta según se pactó en la Escritura pública correspondiente.

Es cuanto tengo el honor de informar sobre el asunto relativo al expediente de referencia, que figura en el encabezamiento."

9.- En fecha 6-02-2004 se aportó al Expte. copia de notificación dirigida a uno de los afectados, del acuerdo de Consejo de Gerencia de Urbanismo, de 13 de enero de 2004, del siguiente tenor :

"PRIMERO.- Quedar enterada la Corporación Municipal del auto número 133/03 dictado por el Juzgado Contencioso Administrativo número 3 de los de Zaragoza en procedimiento de entrada en domicilio 663/03-BG, desfavorable para los intereses municipales, en virtud del cual se deniega autorización al Ayuntamiento de Zaragoza para la entrada en los cubiertos destinados a trasteros y garajes, ubicados en Plaza de las Peñetas de esta Ciudad, y concretamente sobre parcela de titularidad municipal perteneciente a dominio público, todo ello al haberse generado indefensión a los afectados, ante la falta de información sobre la posibilidad de recurrir los acuerdos municipales ante la jurisdicción contencioso administrativa, en los términos previstos en los arts. 56 y siguientes de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y en su virtud aceptar las mismas ordenando no recurrirla en apelación y proceder a retrotraer el expediente administrativo con todas sus actuaciones al momento de la última resolución adoptada, otorgando a los interesados la posibilidad de recurrir la misma con arreglo a la legislación aplicable.

SEGUNDO.- Requerir a los titulares que a continuación se relacionarán, para que en el improrrogable plazo de cuarenta y ocho horas, a contar desde el momento en que reciban la notificación del presente acuerdo, procedan al desalojo voluntario de los cubiertos destinados a trastero y garaje que vienen ocupando de forma ilegal en la finca de propiedad municipal destinada a zona verde de espacios libres, que constituye dominio público, como consecuencia de la cesión gratuita efectuada por la promotora del Área de Intervención en suelo urbano U-56-9, dado que la ocupación de referencia no está amparada por autorización o

título administrativo alguno, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 64 y siguientes del Decreto 347/2002, de 19 de noviembre del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, y Artículos 129 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Relación de los titulares de cubiertos destinados a trastero y garaje que se ubican en la parcela municipal que constituye dominio público :

.....
.....
.....
TERCERO.- *Apercibir de lanzamiento en el término de cinco días a los titulares de los cubiertos que se reseñan en el apartado primero del presente acuerdo, y que se ubican sobre una parcela que constituye dominio público de propiedad municipal destinada a zona verde, plazo que comenzará a contar desde la expiración del otorgado para el desalojo voluntario de la finca, y para el supuesto de que no se efectuase el mismo, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 68 del Decreto 347/2002, de 19 de noviembre del Gobierno de Aragón.*

Transcurrido dicho plazo de cinco días y una vez fijado el día del lanzamiento, éste se ejecutará por la Administración Local por sus propios medios y por los auxilios que en su caso resulten procedentes, corriendo de cuenta de los desahuciados los gastos inherentes al lanzamiento, o en su caso depósito de los bienes.

CUARTO.- *Dar traslado del presente acuerdo a la Policía Local, Servicio Municipal de Inspección, Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza, S.L. y a la Alcaldía del Barrio de Miralbueno."*

La notificación contenía el preceptivo ofrecimiento de recursos.

10.- Cruzándose con recordatorio de la petición de ampliación de información, dirigido al Ayuntamiento, en fecha 9-02-2004 tuvo entrada en esta Institución Informe del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística, fechado en 28-01-2004, y al que se adjuntaba fotocopia de la hoja H-14 del PGOU, donde figura la zona verde pública. El Informe remitido ponía de manifiesto :

"En la documentación remitida no figura plano en el que se identifiquen los terrenos, pero en este Departamento no consta que haya habido modificaciones de planeamiento en este entorno que hayan implicado cesiones de zonas verdes a promotores privados para aprovechamientos de construcciones.

A este respecto cabe señalar que el PGOU de 2001, actualmente vigente ha incorporado como planeamiento recogido el Plan Especial del Area de Intervención U-56-9 y la Modificación del mismo que se llevaron a cabo de acuerdo con lo establecido en el PGM de 1986.

A la vista del informe del Servicio de Administración de Suelo parece desprenderse que la zona verde ocupada es la resultante de la ordenación de dicho Plan Especial, que debe ser plantada por los promotores del Área de Intervención para su entrega al Ayuntamiento, debidamente ejecutada.

Se acompaña fotocopia de la hoja H-14 del PGOU vigente donde figura la zona verde pública."

11.- Aportado por la presentadora de la queja, se ha tenido conocimiento de que, por la representación procesal del Ayuntamiento, se ha instado procedimiento de entrada en domicilio 696/2004-A1, dictándose Providencia de fecha 30 de Marzo de 2005, para que por los afectados se manifestase lo que estimasen oportuno.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- En cuanto al fondo del asunto, y tras un detenido examen de la documentación aportada y de los informes emitidos por las Administraciones autonómica y local, consideramos que no procede apreciar irregularidad administrativa, por cuanto, por una parte, no hay constancia alguna, en toda la documentación examinada, de vinculación jurídica entre las plazas de aparcamiento previstas, en incluso señalizadas en su día, en el entorno próximo a las viviendas protegidas cuyos arrendatarios reivindican el mantenimiento de los cubiertos que sobre dichas plazas se ejecutaron por éstos y que habían venido utilizando privativamente desde hacía varios años, sin que conste ni se haya probado tampoco por sus titulares la existencia de licencia urbanística municipal para su construcción; y, por otra parte, la zonificación urbanística del espacio ocupado por dichos cubiertos como "zona verde pública", y, consecuentemente, su carácter de dominio público, hacen que la titularidad pública municipal sobre dicho espacio no pueda prescribir por el mero transcurso del tiempo y la referida utilización privativa, estando, pues, facultada legalmente la Administración municipal para la recuperación de dicho espacio en todo momento, siguiendo el procedimiento administrativo establecido al efecto.

No ha podido comprobarse, y ha sido negada expresamente por la Administración municipal, en su informe del Servicio municipal de Ordenación y Gestión Urbanística, de 28-01-2004, la cesión de zona verde a favor de promotores privados para otros aprovechamientos urbanísticos. Contrariamente, se nos afirma que dicha zona constituye cesión obligada al Ayuntamiento procedente de la ejecución del Plan Especial del Área de Intervención U-56-9, todavía pendiente de ser plantada por los promotores del Área para su entrega al Ayuntamiento debidamente ejecutada.

La única irregularidad detectada fundamentó, en su momento, la resolución judicial denegatoria de entrada en domicilio (auto número 133/2003, dictado por el Juzgado Contencioso Administrativo nº 3 de Zaragoza, en procedimiento 663/03-BG), al apreciar la falta de ofrecimiento de recursos a los afectados en el requerimiento de 4-07-2003 (dictado en Expte. 3.016.674/98), subsanándose la irregularidad en el nuevo

requerimiento acordado por Consejo de Gerencia en fecha 13 de enero de 2004, éste ya notificado con el preceptivo ofrecimiento de recursos.

SEGUNDA.- Dicho lo anterior, esta Institución no puede dejar de reconocer, por un lado, la constatación de que la tolerancia administrativa mantenida durante años en relación con la ejecución de dichos cubiertos, y su utilización privativa por varios de los arrendatarios o propietarios del grupo de viviendas protegidas construido por el Instituto de Promoción Pública de la Vivienda, y luego cedidas al Ayuntamiento de Zaragoza, así como la existencia de un cerramiento perimetral de la urbanización exterior del conjunto de tales viviendas, ha podido crear en éstos una expectativa de consolidación de un derecho sobre tales espacios, que no se correspondía con la consideración jurídica de los mismos como dominio público, y por tanto imprescriptible. Como también hemos de reconocer que la utilización de tales cubiertos como espacios de almacenamiento de mercaderías ligadas a la venta ambulante que constituye el medio de vida de algunas de las personas requeridas de desalojo, supone para éstas un evidente perjuicio.

En este sentido, y aunque insistimos en que, a la vista de la documentación e informes examinados, no apreciamos, como antes hemos indicado, irregularidad administrativa en cuanto al fondo de la actuación municipal a que se refiere la queja, sí creemos preciso hacer a la Administración municipal la sugerencia de que estudie las posibles vías de ayuda a los titulares de tales cubiertos cuyo uso actual sea el de almacenamiento de mercancías de su actividad de venta ambulante, para que encuentren lugar adecuado para traslado de las mismas, facilitando así la continuidad de lo que es su medio de vida, y, por otra parte, para que, ante supuestos similares que puedan producirse, de ocupación ilegal de espacios de dominio público, para usos privativos, se adopten las medidas oportunas de recuperación del mismo, de la forma más inmediata posible, a fin de no crear falsas expectativas de consolidación de derechos.

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 formular a ese Ayuntamiento** la siguiente

SUGERENCIA

Que por los servicios municipales se estudien las posibles vías de ayuda a los titulares de cubiertos junto a Viviendas protegidas ubicadas en Plaza de las Peñetas, en el Barrio de Miralbueno, cuyo uso actual sea el de almacenamiento de mercancías de su actividad de venta ambulante (la queja presentada habla de cuatro casos), y requeridos de desalojo en Expte. 3.016.674/98, para que encuentren lugar adecuado para traslado de las

mismas, facilitando así la continuidad de lo que es su medio de vida, y, por otra parte, para que, ante supuestos similares que puedan producirse, de ocupación ilegal de espacios de dominio público, para usos privativos, se adopten las medidas oportunas de recuperación del mismo, de la forma más inmediata posible, a fin de no crear falsas expectativas de consolidación de derechos.

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.

24 de junio de 2005

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE