

Expte.

DI-829/2004-10

SRA. ALCALDESA-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE CADRETE  
50420 CADRETE  
ZARAGOZA

## I.- ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Con fecha 14-06-2004 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

**SEGUNDO.-** En la misma se exponía :

*"Entre la parcela de mi propiedad situada en calle Zuera, nº 17 del Plan Especial 3, Urbanización Sisallete, de Cadrete, y la parcela propiedad de Dª M... G..... S.... y de D. J..... A.... M.... en la calle Tauste nº 5 de Cadrete pasa un talud natural que se extiende a lo largo del terreno y hace de lindero entre las propiedades que quedan por encima y por debajo de dicho talud. Mi parcela queda debajo del talud y la parcela de M.... G.... S..... y J.... A.... M.... está en la parte superior.*

*Dicho talud natural está destinado a espacio libre de uso público, según el Registro de la Propiedad y la documentación de la Junta de Compensación, cuyas fotocopias se adjuntan, que dan por sentado el aprovechamiento urbanístico para el uso propio de su naturaleza como parcela destinada a espacio libre de uso público de la zona" (En las Fichas de las parcelas 202 y 203 aportadas a la Junta de Compensación y en las Fichas 194 y 195 de las Parcelas Resultantes figuran los metros cuadrados que "se destinan a espacio libre de uso público"). En diferentes documentos del Ayuntamiento de Cadrete consta igualmente su uso público.*

*En dicho talud Dª M.... G.... S..... y D. J.... A.... M.... han llevado a cabo una serie de obras de carácter permanente : escaleras, aterrazamientos y cercamiento total con muros de hormigón con una cimentación superficial de unos 25 cm. y una altura total del muro aéreo construido de bloques de 1,50 m. con una valla metálica de unos dos metros de altura.*

*Ante la poca seguridad que ofrecía el muro procedí a reforzarlo por la parte de mi finca. En ese proceso, tras unas lluvias el muro se derrumbó.*

1º Punto : *Fui demandado ante el Juzgado.*

*\* La sentencia me condena absolutamente a todo :*

*- Los demandantes manipulan y transforman el talud con grandes movimientos de tierra con maquinaria pesada, cambiando su forma originaria, siendo un espacio de uso público. La sentencia, obviando estos hechos, me condena a mi por los trabajos manuales, hechos en mi finca, sin maquinaria.*

*- Me condena : - a indemnizaciones*

*- al pago de materiales y proyectos técnicos para la reparación, no empleados en la construcción original.*

*- al pago de cantidades presentadas no con facturas, sino con albaranes que no se sabe a qué corresponden.*

*- a la indemnización de dos árboles del talud que siguen en pie, etc, etc.*

*- Me obliga a dejar paso por mi parcela a la maquinaria para retirar los escombros y rehacer el muro, con el consiguiente perjuicio : arrancar árboles frutales de varios años, pasar por el terreno que destino a huerta deshaciendo todas las plantaciones y tirar un muro de mi propiedad para acceder al talud. Todo esto para no pasar por la parcela de los demandantes porque tienen construida una piscina delante del talud.*

*\* Los funcionarios del Ayuntamiento de Cadrete, el Secretario y la técnico arquitecto, actuaron como testigos a favor de la demandante (siendo que se trataba de un juicio entre particulares) en lugar de pedir que se respete la zona verde.*

*\* La Sra. Juez, en el proceso de la vista, insta varias veces a mi abogada a retirar algunas de las preguntas formuladas a los testigos y la sentencia, en ningún momento, tiene en consideración la argumentación de mi abogada.*

*\* Puse recurso ante la Audiencia Provincial y no tuvo lugar la vista del juicio sino que tres jueces sentencian y condenan en el mismo sentido, ampliando la sentencia.*

2º Punto : *El Ayuntamiento de Cadrete,*

*\* En el proceso de urbanización las parcelas por encima del talud no tenían el número de metros cuadrados requeridos por la DGA. El Ayuntamiento les anexionó el talud para que tuvieran el mínimo necesario, con la aprobación de la DGA, contra norma, ya que ese espacio del talud es de uso público no urbanizable.*

*\* Con fecha 12 de Mayo de 2004 el Ayuntamiento convoca un Pleno Extraordinario entre cuyos temas, alegando un supuesto error, incluye la privatización del talud a favor de los vecinos colindantes con el talud por la parte superior con lo cual el Ayuntamiento actúa a favor de un vecino en detrimento de otro en un momento de litigio entre ambos. El Pleno tuvo lugar pero la Oposición solicitó que el tema fuese pospuesto para que se aporten los correspondientes Informes Técnico y Jurídico de los que carece.*

*3º Punto : Denuncié, ante la DGA, en el mes de Febrero, la ilegalidad de la construcción en un espacio de uso público y su potencial peligro. A fecha de hoy no me ha dado respuesta escrita.*

*Verbalmente (por lo tanto no tengo prueba escrita y sé que carece de valor) el funcionario de la DGA me ha dicho que podía rayar en el delito con multa de cinco millones, que la demandante había estado en la DGA con amenazas y que el Ayuntamiento no sabía cómo resolverlo, (esta conversación tuvo lugar cuatro días antes del Pleno) pero la demora en dar una respuesta hace pensar en la inhibición y en que la DGA está esperando la celebración de este Pleno para dar su dictamen.*

*Ante estos hechos, descritos brevemente, sintiéndome indefenso ante la parcial actuación de la Administración, posiblemente implicada, solicito al Justicia de Aragón resuelva mi petición según el nombre que le distingue y los objetivos que se tiene marcados como "defensor de los derechos de los ciudadanos frente a los posibles abusos de la Administración pública".*

Con fecha 25-06-2004 el mismo presentador de la queja aporta al expediente nuevo escrito manifestando :

*"Para añadir a la queja presentada en esta Institución el día 14 del presente mes.*

*Con posterioridad a los datos presentados en el anterior escrito pongo en su conocimiento que en cumplimiento de la sentencia, M.... G.... S.... está construyendo el muro dentro de mi propiedad, totalmente pegado a mi caseta, sin respetar el lugar original del muro derrumbado, como exige la sentencia.*

*Con el presente escrito denuncio, ante esta Institución la usurpación de mi propiedad por parte de M.... G.... S....., con la indiferencia del Ayuntamiento de Cadrete.*

*Adjunto fotocopias de las denuncias presentadas ante el Ayuntamiento de Cadrete y el Cuartel de la Guardia Civil de Casablanca en fecha 24-6-2004.*

*Quiero manifestar, una vez más, mi indefensión ante la Administración que parece amparar todas las actuaciones de M.... G..... S....., sin considerar en absoluto ninguna de mis argumentaciones."*

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

**1.-** Mediante escrito de fecha 5-07-2004 (R.S. nº 6007, de 8-07-2004), se solicitó información al Ayuntamiento de Cadrete sobre el asunto planteado en la queja, y en particular :

**1.-** Informe sobre la ordenación urbanística vigente, aprobada definitivamente por ese Ayuntamiento, en la zona a que se refiere la queja

presentada, en cuanto a la calificación del espacio libre al que se alude, entre las fincas particulares que se citan, en el ámbito del Plan Especial 3, Urbanización Sisallete, con remisión a esta Institución de copia compulsada de los documentos urbanísticos (Fichas, Planos, acuerdos, etc.) en los que se plasma dicha ordenación.

2.- Informe de las actuaciones municipales realizadas en relación con obras ejecutadas, desde la aprobación del Plan Especial citado, por los propietarios de las fincas a las que se alude en queja.

3.- Informe sobre lo actuado por ese Ayuntamiento en relación con la eventual anexión del espacio libre del talud al que se alude, a los propietarios de la parcela superior, en compensación por falta de superficie para cumplir las determinaciones del plan, o las exigencias de D.G.A., y a las que se refiere la queja presentada, o en relación con la recuperación de dicho espacio si el mismo está calificado como espacio libre público.

4.- Estado actual de tramitación de la propuesta de Alcaldía, de 12 de mayo de 2004, para aprobación como corrección de errores de la calificación de dicho espacio libre, con remisión a esta Institución de copia de los informes técnico y jurídico requeridos, y del acuerdo adoptado, en su caso.

5.- Informe sobre lo actuado por ese Ayuntamiento en relación con denuncia presentada el pasado día 24-06-2004, sobre ejecución de obras de reconstrucción de muro, con posible usurpación de propiedad.

2.- Por otra parte, mediante escrito de fecha 5-07-2004 (R.S. nº 6006, de 8-07-2004), se solicitó información al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Diputación General de Aragón sobre el asunto planteado en la queja, y en particular :

1.- Informe sobre las actuaciones realizadas por ese Departamento (Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza) en relación con la aprobación del planeamiento urbanístico de Cadrete, y en particular su Plan Especial 3, Urbanización Sisallete, con especial referencia a las exigencias de superficies de parcela a la que se alude en queja, y que hayan podido determinar la atribución a particular de terrenos en principio calificados como espacio libre público.

2.- Informe sobre lo actuado por esa Administración en relación con denuncia presentada en febrero pasado, sobre ejecución de obras en espacio público, a que se alude en la queja presentada, y a la que, al parecer, no se ha dado respuesta alguna.

**3.-** Tras reiterar dichas peticiones de información a ambos organismos, mediante escritos de fecha 10-08-2004 (R.S. nº 6888 y 6889, de 12-08-2004, respectivamente), en fecha 26-08-2004 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito del Ayuntamiento de Cadrete (R.S. nº 2226, de 24-08-2004), en el que se ponía en nuestro conocimiento :

*"1º.- En cuanto a la solicitud de informe acerca de la ordenación urbanística vigente referida a la calificación del talud referido, cabe decir que :*

*De acuerdo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio aprobado definitivamente el 23 de septiembre de 2003 [ sic en el original; en realidad de 2002, según informe de D.G.A.] y el 28 de marzo de 2003 publicado en el BOPZ nº 101 de 6 de mayo de 2003, el talud referido está clasificado como suelo urbano, zona verde privada (Vp) tal y como viene reflejado en el plano 3.4 y las normas de aplicación son las establecidas para Vp establecidas en el art. 45 párrafo primero y art. 46 de las Normas Urbanísticas Específicas.*

*Documentos 1 y 2.*

*2º.- En cuanto a la solicitud de informe sobre las actuaciones municipales realizadas con obras ejecutadas desde la aprobación del Plan Especial citado, por los propietarios de las fincas a las que se alude, constan en los archivos municipales los siguientes expedientes :*

*a) Expediente de licencia de obras 5/2000 para la construcción de 11 viviendas unifamiliares en las parcelas 194 y 195 de la C/ Tauste.*

*Documentos 3, 4 y 5.*

*b) Expediente 115/03 sobre orden de ejecución para garantizar la seguridad sobre muro de contención volcado en la calle Tauste nº 4 casa 5, a instancia de J... A.... y M.... G.....*

*Documentos 6 y 7.*

*c) Expediente 210/03 para la concesión de licencia de obras menores para realizar vallado de talud en C/ Tauste, a instancia de J.... A..... y M..... G.....*

*Documentos 8 y 9.*

*d) Expediente 01.229.2004 para la concesión de licencia de obras menores comunicadas para demolición de parte de muro divisorio de la C/ Zuera nº 17, a instancia de M..... G.....*

*Documentos 10 y 11.*

*e) Expediente 01.230.2004 para la concesión de licencia de obras mayores para la ejecución de muro de bloque en C/ Tauste nº 4 casa 5 a instancia de M.... G.....*

*Documentos 12 y 13.*

*3º.- En cuanto a la solicitud de informe sobre lo actuado por ese Ayuntamiento en relación con la eventual anexión del espacio libre del talud al que se alude, a los propietarios de la parcela superior, en compensación*

*por falta de superficie para cumplir las determinaciones del plan, o las exigencias de DGA, y a las que se refiere la queja presentada, o en relación con la recuperación de dicho espacio si el mismo está calificado como espacio libre público.*

*No consta en el expediente de aprobación del Plan Especial nº 3, ni en el expediente de aprobación del proyecto de compensación del Plan Especial nº 3 ningún documento relativo a una eventual anexión del espacio libre a los propietarios de la parcela superior.*

*No ha habido ninguna actuación municipal para la recuperación del talud ya que en ningún momento ha sido espacio libre público. Según el proyecto de compensación, y en contra de lo establecido en el Plan Especial, era espacio libre privado de uso público.*

*4º.- En cuanto al estado actual de tramitación de la Propuesta de Alcaldía, de 12 de mayo de 2004, para aprobación como corrección de errores de la calificación de dicho espacio libre, adjunto se remite copia del expediente.*

*Documentos del 14 al 46.*

*5º.- En cuanto a la solicitud de informe sobre lo actuado en relación con la denuncia presentada el pasado 24 de junio de 2004, se adjunta escrito remitido al solicitante.*

*Documento 47."*

**4.-** Y, en fecha 9-09-2004 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito del Vicepresidente del Gobierno y Consejero de Relaciones Institucionales, adjuntando Informe de la Dirección General de Urbanismo, en el que se nos informaba :

**"PRIMERO.-** Con relación a las actuaciones de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza con relación al planeamiento urbanístico de Cadrete, y, en especial, con relación al Plan Especial 3, cabe establecer las siguientes consideraciones :

- La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza adoptó Acuerdo sobre el Plan Especial del Sector 3 de Cadrete (COT 24/1992) en sesión de fecha 24 de junio de 1992, con el siguiente tenor literal :

*1º.- "Suspender la aprobación del Plan Especial Sector 3 de Cadrete hasta que se subsanen las siguientes deficiencias :*

*a) Deberá aportarse una propuesta de parcelación que incluya un máximo de 172 parcelas, la cual habrá de servir de referencia a las posibles subdivisiones o agregaciones que puedan realizarse, con el fin de adecuarse a la ordenación del Plan.*

*b) Establecida dicha parcelación de referencia, se contemplará*

*en las Ordenanzas del Plan Especial la imposibilidad de segregación parcelaria cuando resulte mayor número de parcelas a la media de 1.785 m<sup>2</sup> brutos de parcela (resultando un máximo posible de 172 parcelas).*

*c) Necesidad de estudio económico-financiero en el que se refleje el importe de presupuesto de implantación de la urbanización incluidas las obras exteriores.*

*d) Presentará un documento de compromiso para la ejecución de infraestructura de abastecimiento y depuración de aguas residuales.*

*e) Presentación de un aval del 6 % de los costes del Plan Especial.*

*f) Evitar la apertura de viario en fondo de saco en parcelas no consolidadas por la edificación.*

*g) Teniendo en cuenta la superficie vacante del suelo, así como la titularidad municipal de parte del mismo, destinar una mayor superficie de reserva para dotaciones y espacios libres.*

*2º.- Se deberá fijar una franja de 20 mts. de protección a ambos lados del camino que va, a pie de monte, de Cuarte a Cadrete.*

*3º.- Recordar al Ayuntamiento de Cadrete la imposibilidad de conceder licencias de edificación en el Sector 3 hasta que se apruebe el Plan Especial, el Proyecto de Urbanización y los terrenos tengan o adquieran la condición de solar, o se establezcan las garantías (para este último caso de conversión de las parcelas en solares) que fija el Decreto 15/91 de la Diputación General de Aragón.*

*Asimismo se recuerda que la Ordenación del área a que afecta este Plan Especial es propia de los Planes Especiales de Reforma Interior."*

- Que en la Minuta del Acta de la sesión celebrada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza el día 29 de septiembre 1994, figura entre otros, el siguiente ACUERDO :

"CADRETE: PLAN ESPECIAL CORRESPONDIENTE AL SECTOR 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, COT-92/024.

*Visto el Plan Especial de Reforma Interior del Sector 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Cadrete.*

*Resultando que el expediente fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Cadrete en sesión plenaria de 21 de febrero de 1991, sometido a información pública por el plazo de un mes mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia nº 138 de 19 de junio de 1991 y periódico "El Día" de 5 de junio de 1991, y notificado personalmente a los propietarios afectados.*

*Resultando que durante el referido período de información pública se presentaron diversas alegaciones referidas fundamentalmente a*

*diseño del viario y del trazado de las redes de distribución de agua del sector y modificación de la delimitación del ámbito de la zona afectada por la banda de protección del río Huerva.*

*Resultando que constan en el expediente informes de Confederación Hidrográfica del Ebro en los que señala la conveniencia de que se ejecute una sola Estación Depuradora de Aguas Residuales para todos los sectores del municipio de Cadrete.*

*Resultando que el expediente fue aprobado desestimando las alegaciones con carácter provisional por el Ayuntamiento de Cadrete en sesión de 3 de enero de 1992.*

*Resultando que examinado el Plan Especial de Reforma Interior del Sector 3 de Cadrete por esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión de 24 de junio de 1992 se acordó suspender su aprobación hasta que se subsanasen las siguientes deficiencias :*

*a) Deberá aportarse una propuesta de parcelación que incluya un máximo de 172 parcelas, la cual habrá de servir de referencia a las posibles subdivisiones o agregaciones que puedan realizarse, con el fin de adecuarse a la ordenación del Plan.*

*b) Establecida dicha parcelación de referencia, se contemplará en las Ordenanzas del Plan Especial la imposibilidad de segregación parcelaria cuando resulte mayor número de parcelas a la media de 1.785 m<sup>2</sup> brutos de parcela (resultando un máximo posible de 172 parcelas).*

*c) Necesidad de estudio económico-financiero en el que se refleje el importe de presupuesto de implantación de la urbanización incluidas las obras exteriores.*

*d) Presentará un documento de compromiso para la ejecución de infraestructura de abastecimiento y depuración de aguas residuales.*

*e) Presentación de un aval del 6 % de los costes del Plan Especial.*

*f) Evitar la apertura de viario en fondo de saco en parcelas no consolidadas por la edificación.*

*g) Teniendo en cuenta la superficie vacante del suelo, así como la titularidad municipal de parte del mismo, destinar una mayor superficie de reserva para dotaciones y espacios libres.*

*Resultando que con fecha 19 de agosto de 1994 se ha aportado documentación técnica aprobada por el Ayuntamiento de Cadrete en sesión de 12 de agosto de 1994, a excepción del Plano III de parcelación, para subsanar las deficiencias señaladas por esta Comisión Provincial.*

*Resultando que ha sido emitido informe de los servicios técnicos de esta Comisión Provincial.*

*Considerando que se ha dado cumplimiento al procedimiento establecido en el antiguo artículo 41 del Texto Refundido de la Ley del Suelo respecto de los trámites realizados durante su vigencia y del actual artículo 116 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, respecto de los posteriores.*

*Considerando que de conformidad con lo establecido en los artículos 118.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 30.1.b) del Decreto 70/1992, de 28 de abril, de la Diputación General de Aragón, de competencias en materia de urbanismo y distribución de las mismas en diversos órganos urbanísticos corresponde a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio la aprobación definitiva del presente Plan Especial de Reforma Interior del Sector 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Cadrete.*

*Considerando que la documentación técnica que integra el Plan Especial puede entenderse que da cumplimiento a las exigencias contenidas respecto a este tipo de planeamiento en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 23 de junio de 1978, si atendemos a que se trata de una actuación ya consolidada de forma ilegal y respecto de la que las Normas Subsidiarias municipales prevén su adecuación a la legalidad a través del Plan Especial que ahora se tramita.*

*Considerando que en el Estudio Económico Financiero se han integrado los costes de las obras de urbanización exteriores al Plan Especial, se ha dado solución a los viarios en fondo de saco en la medida en que es posible atendiendo a la gran consolidación de la edificación existente en el sector y se ha ampliado la superficie de espacios libres de uso público estableciendo la edificabilidad máxima en 0'35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*Considerando que el cumplimiento de las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento respecto de la densidad prevista para los sectores residenciales y de parcelas posibles en cada uno de los sectores y recogido en el acuerdo de esta Comisión Provincial de 24 de junio de 1992, puede entenderse suficiente con la regulación contenida en los denominados artículos complementarios AC1, AC2, AC3, y AC4- eliminando la referencia al Plano III-0 que no ha sido aprobado por el Ayuntamiento y que deberá sustituirse por otro en el que se recoja la parcelación existente en la zona consolidada del sector y permita relegar la de la zona no consolidada a la fase de*

*equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento, siempre con los límites mínimos exigidos por el planeamiento general de imposibilidad de segregación y división de parcelas con superficies inferiores a 1.785 m<sup>2</sup>, tal y como se refleja en el plano III-2.*

*Considerando que se hace referencia pero no se ha aportado el documento de compromiso para la ejecución de infraestructuras exteriores al sector.*

*Considerando que en relación a la protección del Camino existente entre Cadrete y Cuarte deberá reflejarse en la documentación gráfica plano de alineaciones, el límite de la edificación a 18,50 metros del eje del mismo y preverse una solución mediante una vía colectora u otra similar de los viales que acceden ahora directamente desde el sector 3 al referido camino de Cadrete a Cuarte.*

*Considerando que debe aportarse aval que garantice la ejecución de las obras de urbanización del sector así como de las obras exteriores que figuran en el documento de compromisos comunes a los Planes Especiales del Municipio de Cadrete por importe del 6 % de la totalidad de los costes previstos.*

*Considerando que al objeto de posibilitar el cumplimiento de la normativa de parcelaciones recogida en el artículo 259 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo, debe procederse a dar traslado al Registro de la Propiedad de la aprobación del presente Plan Especial que contiene entre sus determinaciones una superficie mínima de parcela.*

*En virtud de lo expuesto, LA M.I. COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE LA PROVINCIA DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA :*

*PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del Sector 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Cadrete, condicionado a la subsanación de las siguientes deficiencias :*

- Deberá aportarse relación de las fincas incluidas en el ámbito del Plan Especial con los datos registrales que figuren en el Registro de la Propiedad.*
- Deberá aportarse plano parcelario en el que se recoja la parcelación existente en la zona consolidada del sector y permita relegar la de la zona no consolidada a la fase de equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento, tal y como se reflejan en el Plano III-2, siempre con los límites mínimos exigidos por el planeamiento general de imposibilidad de segregación y división de parcelas con superficies inferiores a 1.785 m<sup>2</sup>.*

- Deberá aportarse ante el Ayuntamiento de Cadrete de garantía suficiente por importe del 6 % del coste de implantación de los servicios y de ejecución de las obras de urbanización previstas en el Plan Especial.
- Deberá aportarse solución técnica adecuada mediante un viario colector u otra fórmula a la interacción directa de los viarios del sector 3 con el camino de Cadrete a Cuarte reflejándola gráficamente en el plano de alineaciones, donde también deberá constar el límite de edificación a 18'50 metros del eje del citado camino.
- Deberá aportarse el documento de compromiso para la ejecución de infraestructuras exteriores al sector relativas al abastecimiento de agua.

SEGUNDO.- Comunicar al Registro de la Propiedad la aprobación del presente Plan Especial una vez se haya aportado por los promotores la identificación registral de las fincas afectadas por el mismo, al objeto de posibilitar el cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 259 del vigente Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992.

TERCERO.- Recordar al Ayuntamiento de Cadrete la imposibilidad de conceder licencias de edificación en el Sector 2 hasta que se ejecuten mediante el correspondiente sistema de actuación la totalidad de las obras de urbanización previstas en el Plan Especial, y los terrenos adquieran la condición de solar".

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Cadrete e interesados."

- Que en la Minuta del Acta de la sesión celebrada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza el día 26 de abril de 1995, figura entre otros, el siguiente ACUERDO :

**CADRETE : PLAN ESPECIAL SECTOR 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO, CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES. COT-92/024.**

"Resultando que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de 29 de septiembre de 1994 aprobó definitivamente el Plan Especial 3 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Cadrete, condicionada a la subsanación de las siguientes deficiencias :

- Que se aportase relación de las fincas incluidas en el ámbito del Plan Especial con los datos registrales que figuren en el Registro de la Propiedad.
- Que se aportase plano parcelario en el que se recoja la parcelación existente en la zona consolidada del sector y permita relegar la de la zona no consolidada a la fase de equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento, tal y como se reflejan en el Plano III-2, siempre con los límites mínimos exigidos por el planeamiento general

*de imposibilidad de segregación y división de parcelas con superficies inferiores a 1.785 m<sup>2</sup>.*

- Que se aportase ante el Ayuntamiento de Cadrete de garantía suficiente por importe del 6 % del coste de implantación de los servicios y de ejecución de las obras de urbanización previstas en el Plan Especial.*
- Que se reflejase gráficamente plano de alineaciones- el límite de la edificación a 18,50 m. del eje del camino de Cuarte a Cadrete..*
- Que se aportase el documento de compromiso para la ejecución de infraestructuras exteriores al sector relativas al abastecimiento de agua y al vertido y depuración de aguas residuales.*
- Comunicar al Registro de la Propiedad nº 3 la aprobación del presente Plan Especial una vez se hubiese aportado por los promotores la identificación registral de las fincas afectadas por el mismo, al objeto de posibilitar el cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 259 del vigente Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo.*

*Resultando que por los Servicios de Inspección y Disciplina Urbanística de la DGA se incorporó al expediente una relación parcial de fincas incluidas en el ámbito del Plan Especial, con datos Registrales deducidos del Registro de la Propiedad.*

*Resultando que el Ayuntamiento de Cadrete ha aportado el Plano Parcelario III.0 visado en fecha 25 de noviembre de 1994, conteniendo una parcelación válida que sigue los criterios señalados en el acuerdo de aprobación definitiva precitado; certificación del Secretario de la Junta Rectora de la de Compensación del Plan Especial 3 de Cadrete, mediante el cual se acuerda solicitar el Aval del 6 por 100 del costo de la urbanización (cifrado en 15.645.742 pts), para el afianzamiento correspondiente a favor del Ayuntamiento de Cadrete; Plano III.9 de red viaria, alineaciones y rasantes, en el que se ha grafiado la línea límite de edificación a 18'50 mts del eje del camino de Cuarte de Huerva, la línea de propiedad de las parcelas y la zona de terrenos disponibles para la realización de una vía colectora; fotocopia del documento de compromiso entre los distintos sectores para la construcción de los depósitos de agua y la tubería de impulsión, acompañando también el Proyecto de Reglamento de la Junta Intersectorial.*

*Considerando que a tenor de lo preceptuado en el último inciso del Artículo 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 23 de junio de 1978, se dará cuenta a esta Comisión provincial de la subsanación que se efectúe por la Administración municipal de las deficiencias señaladas en el acuerdo de aprobación definitiva.*

*Considerando que el expresado cumplimiento de prescripciones ha sido informado por los Servicios Técnicos de esta Comisión Provincial, apreciando que pueden darse por cumplimentadas las prescripciones impuestas por la Comisión Provincial en su acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial 3 de Cadrete, con excepción del depósito del Aval correspondiente al 6 por 100 del coste de la urbanización en el Ayuntamiento de Cadrete, habida cuenta que el mismo aún no ha acontecido y sólo existe constancia de haber acordado su obtención para cumplir la citada fianza y la concerniente a la relación completa de fincas incluidas en el ámbito del Plan Especial, con los datos registrales actualizados.*

*Considerando que, por lo que se refiere a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva al Registro de la Propiedad una vez se han obtenido los datos registrales de las fincas afectadas- la citada condición ha sido cumplimentada mediante notificación dimanante de la propia Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo al titular del Registro de la Propiedad nº 3, en fecha 13 de enero de 1995.*

*En virtud de lo expuesto, LA M.I. COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE LA PROVINCIA DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA :*

*PRIMERO.- Dar por cumplimentadas las prescripciones impuestas por esta Comisión Provincial en el acto de aprobación definitiva del Plan Especial 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cadrete, con las excepciones que a continuación se dirán :*

*- Deberá incorporarse al expediente la relación de todas las fincas incluidas en el ámbito territorial del Plan Especial, con los datos registrales que se deduzcan del Registro de la Propiedad.*

*- Deberá depositarse en el Ayuntamiento de Cadrete un aval o fianza suficiente por importe del 6 por 100 del coste de implantación de los servicios y de ejecución de las obras de urbanización previstas en el Plan Especial, ante el Ayuntamiento de Cadrete.*

*SEGUNDO.- Recordar al Ayuntamiento de Cadrete que no es posible otorgar licencias urbanísticas en el ámbito territorial del Plan Especial, por hallarse suspendida la eficacia del presente instrumento de Planeamiento en tanto no sean atendidas las citadas prescripciones.*

*TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Cadrete e interesados."*

*- La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza adoptó Acuerdo sobre el Plan Especial del Sector 3 de Cadrete (COT 24/1992) en sesión de fecha 9 de febrero de 1998, con el siguiente tenor literal :*

**CADRETE : PLAN ESPECIAL SECTOR 3, CORRECCION DE ERRORES DEL PLANO PARCELARIO, COT-92/024.**

*Visto el plano nº 1 del Plan Especial correspondiente al Sector 3 de las Normas Subsidiarias de Cadrete, denominado "Estado Actual Parcelación en zona consolidada", suscrito por los Arquitectos D. Emilio Molinero del Río y D. Juan Antonio Larriba Naranjo y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón en fecha 16 de julio de 1997, remitido por el Ayuntamiento de Cadrete, en triplicado ejemplar y debidamente diligenciado por el Secretario de dicho Ayuntamiento.*

*Resultando que el referido Plano, que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cadrete en sesión celebrada el 25 de octubre de 1997, tiene como finalidad subsanar los errores materiales detectados en el Plano Parcelario III-0 aprobado por esta Comisión en sesión celebrada el 26 de abril de 1995 y visado por el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Aragón en fecha 25 de noviembre de 1994, al no haberse incluido en el meritado Plano Parcelario todas las parcelas existentes en el momento de su elaboración.*

*Considerando que la documentación remitida por el Ayuntamiento de Cadrete a esta Comisión aporta datos suficientes para constatar que los aludidos errores existieron, habida cuenta que tanto de los contenidos de las escrituras públicas aportadas como de las inscripciones registrales correspondientes, se infiere que las nuevas parcelas -11 en total- incluidas en el Plano nº 1, ahora aportado, eran resultado de segregaciones que habían alcanzado plena eficacia jurídica con anterioridad a la elaboración del Plano Parcelario III-0 aprobado por esta Comisión en sesión celebrada el 26 de abril de 1995.*

*Considerando que de conformidad con lo establecido en el artº 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, las Administraciones Públicas podrán rectificar en cualquier momento los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.*

*Considerando que es competente esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio para efectuar la presente corrección de errores en aplicación del artº 105.2 de la Ley 30/1992, en relación con lo dispuesto en los artículos 35 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976, y artº 30.1.b) del Decreto 70/1992, de 28 de abril, de la Diputación General de Aragón, de competencias en materia de urbanismo y distribución de las mismas en diversos órganos urbanísticos.*

**En virtud de lo expuesto, LA M.I. COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE LA PROVINCIA DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA :**

**PRIMERO.- Aprobar el Plano nº 1 del Plan Especial correspondiente**

*al Sector 3 de las Normas Subsidiarias de Cadrete, denominado "Estado Actual Parcelación en zona consolidada", visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón en fecha 16 de julio de 1997 y aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cadrete en sesión celebrada el día 25 de octubre de 1997, que subsana errores materiales detectados en el Plano Parcelario III-0, aprobado por esta Comisión en sesión celebrada el 26 de abril de 1995.*

*SEGUNDO.- Comunicar al Ayuntamiento de Cadrete que como consecuencia de la subsanación de errores aludida, el plano parcelario válido a todos los efectos urbanísticos es el Plano nº 1 denominado "Estado Actual Parcelación en zona consolidada", aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cadrete en sesión celebrada el día 25 de octubre de 1997, que sustituye al anterior Plano Parcelario III-0, aprobado por esta Comisión en sesión celebrada el 26 de abril de 1995.*

*TERCERO.- Dar traslado al Servicio Técnico de Inspección y Disciplina Urbanística de la Diputación General de Aragón del presente acuerdo y del Plano nº 1 denominado "Estado Actual Parcelación en zona consolidada", -aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cadrete en sesión celebrada el día 25 de octubre de 1997- a los efectos oportunos.*

*CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Cadrete e interesados."*

- La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza adoptó Acuerdo sobre el Proyecto de Urbanización del Sector 3 de Cadrete en sesión de fecha 20 de diciembre de 1995, con el siguiente tenor literal.

*"Quedar enterada de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización correspondiente al Sector 3 "El Sisallete", en el municipio de Cadrete."*

- La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza adoptó Acuerdo sobre Modificación Puntual número 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal (COT1996/868) en sesión de fecha 11 de febrero de 1997, con el siguiente tenor literal :

*"PRIMERO.- Denegar la aprobación definitiva de la Modificación Nº 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Cadrete consistente en fijar la parcela mínima en el ámbito del Plan Especial del Sector 3 "El Sisallete" en 1.200 m<sup>2</sup>, por ser una determinación que afecta a la estructura general y orgánica del municipio y, por ende, al modelo de desarrollo territorial del mismo que debe ser abordada desde la perspectiva de un estudio de revisión-adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cadrete.*

*SEGUNDO.- Comunicar al Ayuntamiento de Cadrete que el plano parcelario válido a todos los efectos urbanísticos, es el diligenciado por el Secretario de esta Comisión en fecha 26 de abril de 1995 y visado por el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Aragón en fecha 25 de noviembre de 1994.*

*TERCERO.- Dar traslado al Servicio Técnico de Inspección y disciplina Urbanística de la DGA del plano parcelario titulado MODIFI4-PLANO 1 "PLANO PARCELARIO"- visado por el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Aragón en fecha 26 de agosto de 1996- a los efectos oportunos.*

*CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Cadrete e interesados."*

- La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza adoptó Acuerdo sobre Modificación Puntual número 1 del Plan Especial del Sector 3 (COT97/14) en sesión de fecha 9 de febrero de 1998, con el siguiente tenor literal :

*"PRIMERO.- Aprobar definitivamente la Modificación Nº 1 del Plan Especial del Sector 3 de Cadrete "El Sisallete" relativa a la variación de alineaciones de las calles Tosos y Utebo y a la modificación de la ubicación de la calle transversal a la calle Sádaba.*

*SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Cadrete e interesados."*

**SEGUNDO.-** Posteriormente, el Ayuntamiento de Cadrete tramita la Revisión de su Plan General de Ordenación Urbana, con diversos acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesiones de 23 de septiembre de 2002, 16 de enero de 2003, 27 de febrero de 2003 y 28 de marzo de 2003, actualmente aprobado definitivamente. En este documento, se recoge el ámbito del Plan Especial del Sector 3 "El Sisallete" como Suelo Urbano Consolidado, con uso principal residencial, y con una zonificación Residencial Grado R3 y Residencial Grado R3 (2). En el propio Plano 2.1 "Propuesta de Zonificación" del Plan General de Ordenación Urbana se delimita una franja entre la calle Zuera y la calle Tauste calificada como Zona Verde.

En el Plano 3.4 del Plan General de Ordenación Urbana se establece entre las parcelas sitas en la calle Zuera, 17 y la sita en la calle Tauste, 5 una franja que parece corresponderse al talud al que se está haciendo referencia en la queja que se califica como Vp "Espacio Libre Privado". Conforme se establece en el artículo 45 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas los usos permitidos son :

- Instalaciones propias de parques y jardines, zonas libres, aseos públicos y quioscos.
- Aparcamientos al aire libre.

- Construcción de instalaciones deportivas que no exijan una construcción importante sobre el nivel de rasante.

**TERCERO.-** Con relación a las exigencias de superficie de parcelas, es necesario establecer las siguientes consideraciones :

a) Determinaciones del Plan Especial del Sector 3 de desarrollo de las Normas Subsidiarias.

- AC1. Se establece la imposibilidad de subdividir las parcelas que figuran en el Plan Especial si la segregación da como resultado una parcela o terreno de superficie inferior a 1.785 m<sup>2</sup> netos.

- AC2. Una vez aprobado el Plan Especial, todas aquellas parcelas dentro de ordenación que figuran como válidas en el plano de ordenación con superficies iguales o superiores a 400 m<sup>2</sup> quedarán consolidadas como parcelas legales a todos los efectos, siendo equiparadas al resto de parcelas del Plan.

- AC3. Siempre que se produzca una reagrupación de parcelas dentro del ámbito del Plan Especial los criterios de segregación posteriores estarán sometidos a la cláusula AC1 del presente artículo.

- AC4. En caso de contradicciones entre los contenidos de diferentes prescripciones o determinaciones del Plan en lo relativo a tamaños de parcela mínima, segregaciones y/o agrupaciones parcelarias, se entenderá que este artículo prevalece sobre todos los demás.

b) Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana que incorpora el ámbito del Sisallete como Suelo Urbano Consolidado (artículo 22).

- La parcela mínima a efectos de segregaciones deberá de tener 10 metros de fachada y 1.000 m<sup>2</sup> de superficie.

- La densidad máxima de viviendas será la resultante de dividir la superficie de la parcela entre los metros cuadrados de parcela mínima tomando como número de viviendas el número entero resultante, a excepción de las parcelas correspondientes a la denominada "zona consolidada" del Plan Especial 3 "Sisallete" de las Normas Subsidiarias que se revisan y señaladas en los Planos de Ordenación como R3(2) cuya densidad máxima será el número resultante de dividir la superficie neta de parcela entre 400 m<sup>2</sup>.

**CUARTO.-** Con relación a la solicitud de EL JUSTICIA DE ARAGON de que se informe sobre lo actuado por esta Administración en relación con la denuncia presentada, es necesario establecer los siguientes antecedentes :

- El día 27 de febrero de 2004 se presenta por D. J.F.F. denuncia ante el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística del Gobierno de Aragón en la cual pide la intervención del citado Servicio respecto a una serie de actuaciones constructivas realizadas en un

talud natural que, según el denunciante, está calificado por el planeamiento de Cadrete como espacio de uso público.

- Mediante solicitud de fecha 9 de marzo de 2004 (notificada al Ayuntamiento el día 15 de marzo) desde el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística del Gobierno de Aragón se requiere al Ayuntamiento para que informe sobre los hechos denunciados.

- El día 16 de marzo de 2004 tiene entrada nuevo escrito de D.J.F.F. en el cual puntualiza determinadas cuestiones planteadas en su anterior escrito.

- El día 21 de abril de 2004 el Ayuntamiento de Cadrete remite copia completa (175 folios) del expediente existente en dependencias municipales por lo que afectan a las obras denunciadas. En la citada documentación se aporta copia de los informes técnicos y jurídicos municipales, así como copia de la sentencia de fecha 3 de octubre de 2003 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 12 de Zaragoza que estima en parte la demanda efectuada contra D. J.F.F.

- El día 21 de abril de 2004, se realiza inspección urbanística por parte de técnicos del Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística del Gobierno de Aragón a la parcela denunciada, levantándose la correspondiente acta de inspección y anexo fotográfico.

- El día 5 de mayo de 2004, D. J.F.F. presenta nuevo escrito ante el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística del Gobierno de Aragón aportando mapa topográfico de la parcela de su propiedad.

- El día 7 de mayo de 2004 se realiza nueva inspección urbanística por parte de técnicos del Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística del Gobierno de Aragón a la parcela denunciada, levantándose la correspondiente acta de inspección y anexo fotográfico.

- Con fecha 9 de junio de 2004 el Director General de Urbanismo dicta Resolución por la cual procede a desestimar las pretensiones sancionadoras y de restablecimiento de la legalidad urbanística formuladas por D. J.F.F. La citada Resolución fundamenta jurídicamente los motivos de la desestimación efectuada. La Resolución se notifica a la hija de D. J.F.F. el día 21 de junio de 2004.

- El día 21 de junio de 2004 D. J.F.F. presenta escrito solicitando respuesta por escrito a sus peticiones.

- La Resolución de fecha 9 de junio de 2004 (notificada el día 21) concedía a los interesados la posibilidad de interponer los pertinentes recursos administrativos, sin que hasta la fecha actual (19 de julio de 2004) se tenga constancia de que se haya interpuesto el recurso administrativo.

Así mismo, dadas las manifestaciones efectuadas en su escrito de queja por el denunciante ante El Justicia de Aragón, conviene constatar otros hechos:

- D. J.F.F., acompañado de otras personas, ha acudido en numerosas ocasiones ante las dependencias del Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística del Gobierno de Aragón desde el momento en que efectuó la primera de sus denuncias. En todas las ocasiones ha sido atendido con la debida consideración, dedicando a sus consultas todo el tiempo preciso.

- Miembros del Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística del Gobierno de Aragón se personaron en el Ayuntamiento de Cadrete con el objeto de conocer, de primera mano, las circunstancias urbanísticas que afectan a la parcela objeto de la denuncia.

**QUINTO.-** Respecto a los motivos que han presidido la actuación del Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística del Gobierno de Aragón y fundamentado la Resolución del Director General de Urbanismo de fecha 9 de junio de 2004, parece adecuado para mayor conocimiento del asunto objeto de denuncia, se transcriba literalmente en este informe el contenido de la citada Resolución :

*RESOLUCION DEL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO DEL GOBIERNO DE ARAGON POR LA QUE SE PROCEDE AL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE CARÁCTER INFORMATIVO DU-04/028, INCOADO POR EL SERVICIO DE INSPECCION Y DISCIPLINA URBANISTICA DEL GOBIERNO DE ARAGON POR PRESUNTA INFRACCION URBANISTICA COMETIDA EN CALLE TAUSTE Nº 5, URBANIZACION SISALLETE, DEL TERMINO MUNICIPAL DE CADRETE (ZARAGOZA). DU-04/028.*

*El Director General de Urbanismo, a la vista de las actuaciones practicadas en el expediente informativo abierto en relación con presunta infracción urbanística cometida en calle Tauste nº 5, Urbanización "Sisallete" del Término municipal de Cadrete (Zaragoza), formula la siguiente*

#### **RESOLUCION**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

*PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 27 de febrero de 2004 (registro general de entrada en el Gobierno de Aragón de fecha 27 de febrero), D. J.F.F. formula denuncia por presunta infracción urbanística cometida en la parcela de su vecina Dña. M.G.S., sita en calle Tauste nº 5, urbanización "Sisallete" del término municipal de Cadrete.*

*En concreto, denuncia que en el talud natural destinado a espacio libre de uso público (según su opinión) Dña. M.G.S. ha llevado a cabo una serie de obras de carácter permanente como escaleras, aterrazamientos y cerramiento total con muros de hormigón, y que dichas obras se han realizado sin licencia del Ayuntamiento.*

*SEGUNDO.- Por escrito de fecha 9 de marzo de 2004 se solicita desde el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística al Ayuntamiento de Cadrete información sobre los hechos denunciados por el particular.*

*El día 21 de abril de 2004 tiene entrada en el registro general del Gobierno de Aragón escrito remitido por el Ayuntamiento de Cadrete adjuntando copia completa del expediente administrativo municipal relativo a los hechos denunciados.*

*TERCERO.- Con fecha 21 de abril de 2004 se realizó visita de inspección por parte de los Servicios Técnicos del Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística del Gobierno de Aragón donde se hace constar :*

*"El solar sito en la c/ Tauste nº 5 forma parte de una promoción de 11 viviendas unifamiliares.*

*El solar, de forma rectangular, es sensiblemente horizontal, excepto su lindero norte que corresponde a un talud natural.*

*El espacio existente entre la vivienda y el talud se ha pavimentado, levantando en los linderos este y oeste un muro de bloques y cerrando por el norte con una balaustrada sobre muro de bloques.*

*Desde la esquina noroeste de dicha plataforma sale una escalera, en avance sobre el talud, que desciende a una terraza inferior, donde se ubica una puerta que da acceso a un habitáculo existente bajo la plataforma pavimentada.*

*El talud se encuentra cerrado con muro de bloques sobre el que se asienta un vallado de simple torsión con postes metálicos."*

*Se adjunta anexo fotográfico.*

*CUARTO.- El día 5 de mayo de 2004 se presenta nuevo escrito por parte de D. J.F.F. mediante el cual aporta mapa topográfico de la parcela de su propiedad.*

*QUINTO.- El día 7 de mayo de 2004 se realiza inspección urbanística por parte de los Servicios Técnicos de Inspección y Disciplina Urbanística a la finca donde se han realizado las obras denunciadas, levantándose acta de inspección de fecha 7 de mayo donde se hace constar :*

*"En fecha 21 de abril de 2004 se realizó una 1ª inspección de la cual se extendió la correspondiente acta.*

*"El solar sito en la c/ Tauste nº 5 forma parte de una promoción de 11 viviendas unifamiliares.*

*El aterramiento de la parcela denunciada aprovecha la parte más saliente de la línea que marca el inicio superior del talud como referencia para construir una plataforma de obra y hueco interior aprovechable. Más abajo se construye un nuevo muro de contención*

*y vallado de obra en los laterales de la parcela, sin llegar a cubrir la totalidad de la parcela. Tras el vaciado de las tierras de la parte final del talud, el muro ha quedado derruido y parte de los laterales.*

*La solución adoptada por otras parcelas en el aterrazamiento del talud ha consistido únicamente en construir muros de contención de tierras, sin sobresalir demasiado por encima de la pendiente del mismo, facilitando la formación de pasillos de acceso"*

*Se adjunta anexo fotográfico de la inspección realizada.*

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

*PRIMERO.- En primer lugar, y con carácter previo a considerar la naturaleza de las construcciones denunciadas, debe precisarse el planeamiento general que afecta al suelo donde se ubican las construcciones y la clasificación y calificación urbanística que el mismo da a esos terrenos.*

*El municipio de Cadrete dispone en la actualidad de un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente (con prescripciones) el día 23 de septiembre de 2002 y que fue publicado en el BOP de Zaragoza el día 8 de enero de 2003. El cumplimiento de prescripciones fue publicado en el BOP de Zaragoza el día 6 de mayo de 2003.*

*El citado planeamiento en vigor clasifica el suelo donde se ubican las construcciones denunciadas como suelo urbano consolidado, calificando el talud natural donde físicamente se sitúan como espacios libres privados (Vp). Las normas urbanísticas específicas regulan las condiciones de uso y edificación en la sección 12ª, artículo 45, el cual dispone :*

### *Art. 45. LIMITACIONES DE USO.*

*"Uso característico de Zonas Verdes. El uso característico será el de espacios libres públicos o privados. Se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines, zonas libres, aseos públicos y quioscos. Se permitirán los aparcamientos al aire libre y la construcción de instalaciones deportivas que no exijan una construcción importante sobre el nivel de rasante. Las parcelas señaladas con la nomenclatura V serán espacios destinados a Zonas Verdes Públicas. Las parcelas señaladas con la nomenclatura Vp se entenderán como espacios libres de uso privado."*

*El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Cadrete respeta la anterior clasificación y calificación de esos terrenos que determinaba el Plan Especial del polígono 3, "El Sisallete", aprobado definitivamente el día 29 de septiembre de 1994. Este planeamiento clasificaba las fincas próximas al talud como suelo urbano y las calificaba como suelo residencial unifamiliar, considerando al terreno que ocupa el talud natural específicamente como zonificación destinada a espacios libres privados, regulando esta zonificación concreta en los artículos 7.5 y 8.5 de las normas urbanísticas.*

*SEGUNDO.- A la vista de la documentación obrante en el expediente administrativo, parece evidente la comisión de un error a la hora de determinar la zonificación propia del talud (el uso urbanístico del mismo) en el momento de elaborar el proyecto de compensación. Este error se extiende a las fincas resultantes de proceso de reparcelación inscritas en el Registro de la Propiedad. No obstante este error, es indudable que desde el punto de vista urbanístico el vigente Plan General de Ordenación Urbana (que en este aspecto nada varía respecto al Plan Especial aprobado en su día) determina que el talud natural se trata de un espacio libre de uso privado. Los usos que sobre el mismo pueden autorizarse por el Ayuntamiento serán los que se desprendan del artículo 45 de las normas urbanísticas específicas del vigente Plan General.*

*TERCERO.- Determinada la clasificación y calificación urbanística del talud sobre el que se ubican las construcciones realizadas, se debe proceder a determinar si las mismas son constitutivas de infracción urbanística grave o muy grave, siquiera indiciariamente, al objeto de pronunciarse sobre la continuidad del expediente o su archivo.*

*El artículo 45 del Plan General admite las instalaciones propias de parques y jardines, y también de zonas libres. El talud tiene una muy pronunciada inclinación haciendo imposible cualquier uso diferente a jardín. Se observa que el resto de parcelas por donde se extiende el talud natural han sido aterrazadas destinándose a jardín su superficie. La denunciada ha realizado un aterrazamiento de parte de talud que afecta a su parcela, sustentando las terrazas resultantes con muros de bloque de hormigón y construyendo unas escaleras de acceso a las terrazas resultantes. También se constata la realización de un vallado perimetral de obra. Las citadas obras no cuentan con la correspondiente licencia urbanística municipal.*

*Las construcciones realizadas para sostener el aterrazamiento del talud encuentran justificación nítida en el artículo 45 de las normas urbanísticas del Plan General, dentro de los usos propios de los parques y jardines. Así mismo, la escalera de acceso a las terrazas, necesaria para el acceso y conservación del jardín, encuentra justificada su construcción dentro del uso previsto de jardín. Respecto al cerramiento perimetral de obra, hay que indicar que el mismo no resulta incompatible con el uso dado al talud. Hay que recordar que el uso es de espacio libre privado y que la superficie del talud (donde se han realizado las construcciones denunciadas) aparece en las escrituras de propiedad de la finca de la denunciada. Además, hay que indicar que el Ayuntamiento concedió con fecha 30 de junio de 2003 licencia para el vallado (con postes metálicos y malla galvanizada), de la parcela sita en la parte posterior de la casa nº 5 de la Calle Tauste.*

*Conviene precisar la existencia de sentencias judiciales (que ponen fin al procedimiento judicial) que acreditan que el cerramiento de obra de la parcela se ha derrumbado, no existiendo como tal el mismo.*

*Visto lo anterior, las obras realizadas en el talud natural, aún realizadas sin licencia y sin poder determinar si se ajustaban a la licencia otorgada, serían presuntamente legalizables, de conformidad con lo dispuesto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Cadrete, motivo por el cual no constituirían sino una infracción urbanística leve (presuntamente), que a tenor de lo dispuesto en el artículo 210.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, impide la actuación sancionadora de los órganos competentes de la Comunidad Autónoma. Así mismo, tratándose de obras legalizables, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 196. b) de la citada Ley, no existen motivos para incoar el correspondiente expediente de protección de la legalidad urbanística.*

*En virtud de todo lo expuesto*

#### **RESUELVO**

*PRIMERO.- Desestimar las pretensiones sancionadoras y de restablecimiento de la legalidad urbanística formuladas por D. J.F.F. en su escrito de fecha 27 de febrero de 2004 y proceder a archivar el expediente administrativo de carácter informativo (DU-04/028), al considerar que no existen motivos que permitan la intervención de los órganos competentes de la Comunidad Autónoma en materia de disciplina urbanística.*

*SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cadrete (Zaragoza) e interesado."*

**CUARTO.-** De la documentación e informes aportados al Expediente, tanto por la persona presentadora de la queja, como por el Ayuntamiento de Cadrete, y por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Diputación General de Aragón, resultan los siguientes **ANTECEDENTES:**

**I.-** En relación con Procedimiento Judicial civil ordinario (486/2003) :

I.1.- Por la representación procesal de Dña M... G.... S.... se presentó demanda de Juicio Ordinario contra D. J... F... F.... y D<sup>a</sup> M... P.... C.... I..., reclamando 30.844,04 €, con la obligación de permitir el acceso por su finca para la realización de una serie de obras que son preciso acometer y que se detallaban en el expositivo fáctico de la demanda.

Contestada la demanda, se dictó Sentencia nº 238/2003, por el

Juzgado de 1ª Instancia nº 12 de Zaragoza, en fecha 3-10-2003, cuya copia se nos aportó por el presentador de la queja, fallando :

*"1.- Debo de condenar y condeno a la parte demandada a pagar a la parte actora la cantidad de 26.751,2 euros e intereses legales desde esta resolución.*

*2.- Debo declaro y declaro la obligación de la parte demandada de permitir el acceso por su finca a la parte actora con la única finalidad de realizar las obras de demolición y construcción referidas en la demanda en el término que se fije en fase de ejecución de sentencia.*

*3.- Sin expresa imposición de costas."*

I.2.- Recurrida la Sentencia en Apelación, por la representación procesal del ahora presentador de queja, la Audiencia Provincial de Zaragoza, por Sentencia nº 195/2004, de 23 de Marzo de 2004, resolvió :

*"Que, desestimando el recurso de apelación entablado por la Procurador Sra. ...., en la representación que tiene acreditada, contra la Sentencia dictada el pasado día tres de octubre de dos mil tres por la Ilma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia Número DOCE de los de ZARAGOZA, cuya parte dispositiva ya ha sido transcrita, la confirmamos íntegramente, imponiendo a la recurrente las costas de esta alzada."*

## II.- En relación con el Planeamiento Urbanístico :

II.1.- El Plan Especial P.E.-3 "El Sisallete", tras una primera suspensión de su aprobación (acuerdo de 24-06-1992), se aprobó definitivamente, con prescripciones, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, en sesión celebrada el 29 de Septiembre de 1994, adoptándose posteriores acuerdos de 26-04-1995 y de 9-02-1998, de los que da cumplida cuenta el Informe remitido por la Dirección General de Urbanismo, en respuesta a nuestra petición de información.

En Plano de Zonificación III-1 de dicho Plan la zona de talud a la que se hace referencia en la queja aparece como "espacio libre de uso privado".

II.2.- Por lo que respecta al Planeamiento municipal, el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Cadrete, que vino a sustituir a la anteriores Normas Subsidiarias municipales, se aprobó definitivamente, por Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, parcialmente en sesión de 23-09-2002, y, (tras acuerdos de 16-01-2003 y de 27-02-2003), totalmente, en sesión de 28-03-2003, cumplimentándose la publicación en el B.O. de la Provincia de Zaragoza nº 101, de 6 de mayo de 2003.

Dicho Plan General recoge el ámbito del sector de "El Sisallete", ya como "suelo urbano consolidado". Y en Plano de Ordenación 3.4 de dicho Plan General la zona de talud a la que se hace referencia en la queja aparece como "Vp", Espacio Libre Privado.

III.- En relación con la denuncia presentada ante el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística, de D.G.A.,, nos remitimos al relato de antecedentes que se recoge en apartado CUARTO del Informe de la Dirección General de Urbanismo, antes reproducido.

IV.- Y en relación con el expediente 01.198.2004, seguido por el Ayuntamiento de Cadrete, para rectificación de error material del Proyecto de Compensación del Plan Especial 3 "El Sisallete", relativo a las parcelas 193, 194, 195 y 196, de la documentación obrante en la copia del citado expediente remitido a esta Institución, resulta :

IV.1.- Consta en expediente certificación de acuerdo municipal adoptado en sesión extraordinaria celebrada el día 17 de mayo de 2004, en relación con Propuesta de la Alcaldía, para rectificación de error material del Proyecto de Reparcelación del P.E. 3. Según dicha certificación, la Propuesta de Alcaldía era :

*"Resultando que el Plan Especial de Reforma Interior nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cadrete, fue aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de 29 de septiembre de 1994.*

*Resultando que por acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el día 30 de marzo de 1999 se aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación del Plan Especial de Reforma Interior nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cadrete.*

*Resultando que este Proyecto de Compensación establece en las parcelas resultantes nº 193, 194, 195 y 196, una superficie reservada a espacio libre privado de uso público, y sin embargo en el plano de zonificación III-1 del Plan Especial de Reforma Interior nº 3, los citados espacios estaban calificados como libres de uso privado.*

*Considerando, por tanto, que ha habido un error en la calificación de los citados espacios libres privados, ya que en Plan Especial de Reforma Interior nº 3 establece su carácter de uso privado, visto lo dispuesto en el artículo 105.2 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que permite la rectificación en cualquier momento, de oficio o a instancia de parte, de los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos, propongo al Pleno del Ayuntamiento la adopción del siguiente acuerdo :*

*Primero.- Rectificar el Proyecto de Compensación del Plan Especial de Reforma Interior nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cadrete, aprobado de forma definitiva por acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el día 30 de marzo de 1999, en el sentido de, tal y como establece el Plan Especial de Reforma Interior nº 3, establecer que en las parcelas resultantes nº 193, 194, 195 y 196, la superficie reservada a espacio libre privado tendrá un uso privado.*

*Segundo.- Notificar el presente acuerdo a los propietarios interesados y al Registro de la Propiedad nº TRES de Zaragoza".*

Concluidas las intervenciones, y según refleja la misma certificación, a propuesta de la Alcaldía, y con 7 votos a favor, 0 en contra, y ninguna abstención, se acordó :

*"Retirar el expediente de rectificación del Proyecto de Compensación del Plan Especial de Reforma Interior nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cadrete, aprobado de forma definitiva por acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el día 30 de marzo de 1999, del orden del día del Pleno, hasta se complete la documentación."*

IV.2.- En esa misma fecha el interesado, y ahora presentador de la queja, presentó solicitud de una copia del Pleno del citado día 17 de mayo de 2004, por considerarse afectado, en lo referente a la modificación del Plan Especial 3.

IV.3.- En fecha 21-06-2004 tuvo entrada en el registro del Ayuntamiento de Cadrete la notificación de la Resolución adoptada por la Dirección General de Urbanismo, de fecha 9-06-2004, archivando el Expte. DU-04/028, por presunta infracción urbanística cometida en calle Tauste nº 5, Urbanización Sisallete, y cuyo contenido, damos por reproducido en apartado QUINTO del Informe remitido a esta Institución.

IV.4.- En fecha 22-06-2004, se emitió Informe de Secretaría del Ayuntamiento de Cadrete, informe que pone de manifiesto :

*"ANTECEDENTES :*

*I. El Plan Especial de Reforma Interior nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cadrete, fue aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 29 de septiembre de 1994.*

*II. Asimismo, por acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el día 30 de marzo de 1999, se aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación del Plan Especial de Reforma Interior nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cadrete.*

*III. Este Proyecto de Compensación establece en las parcelas resultantes nº 193, 194, 195 y 196, una superficie reservada a espacio libre privado de uso público, y sin embargo en el plano de zonificación III.1 del Plan Especial de Reforma Interior nº 3, los citados espacios estaban calificados como libres de uso privado, sin que exista motivación para este cambio de calificación, ni intención aparente para su modificación.*

*IV. La Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Aragón, en resolución de fecha de 9 de junio de 2004, por la que se procede al archivo del expediente administrativo de carácter informativo DU-04/028, incoado por el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística del Gobierno de Aragón por presunta infracción urbanística cometida en calle Tauste número 5, Urbanización Sisallete, del Término Municipal de Cadrete, en su fundamento de derecho segundo expone :*

*"A la vista de la documentación obrante en el expediente administrativo, parece evidente la comisión de un error a la hora de determinar la zonificación propia del talud (el uso urbanístico del mismo) en el*

momento de elaborar el proyecto de compensación. Este error se extiende a las fincas resultantes de proceso de reparcelación inscritas en el Registro de la Propiedad. No obstante este error, es indudable que desde el punto de vista urbanístico el vigente Plan General de Ordenación Urbana (que en este aspecto nada varía respecto al Plan Especial aprobado en su día) determina que el talud natural se trata de un espacio libre de uso privado. Los usos que sobre el mismo pueden autorizarse por el Ayuntamiento serán los que se desprendan del artículo 45 de las normas urbanísticas específicas del vigente Plan General."

**PLANTEAMIENTO DE LA CUESTION :**

*Se trata de determinar aquí si el cambio de calificación respecto de las parcelas en cuestión operado por el Proyecto de Compensación, en relación con el Plan Especial de Reforma Interior nº 3 "El Sisallete" es un error material, y en su caso, si así fuera, cuál es el procedimiento a seguir para su rectificación.*

**FUNDAMENTOS :**

*Primero.- Acerca de la interpretación que debemos dar al concepto "error material", es ilustrativo el Fundamento de Derecho Tercero de la Sentencia de 21 de enero de 1999 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de Valladolid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, cuyo contenido es el siguiente :*

*"La jurisprudencia tiene declarado en relación con el art. 111 LPA de 1958, aplicable al art. 105.2 de la vigente L. 30/1992 porque es prácticamente una reproducción de aquél, que la facultad que a la Administración atribuye el citado precepto para rectificar, sin limitación temporal, los errores materiales o de hecho en que haya podido incurrir una resolución administrativa, tiene por finalidad arbitrar una fórmula que evite que simples errores materiales y patentes pervivan y produzcan efectos desorbitados o necesiten para ser eliminados de la costosa formalidad de los procedimientos de revisión, si bien esa posibilidad legal de rectificación de plano debe ceñirse a los supuestos en que el propio acto administrativo revele una equivocación evidente por sí misma y manifiesta en el acto susceptible de rectificación sin afectar a la pervivencia del mismo (SS 20 Jul. 1984 y 27 Feb. 1990, entre otras). Asimismo tiene declarado que los errores de hecho o aritméticos se caracterizan por versar sobre un hecho, cosa o suceso, esto es, acerca de una realidad independiente de toda opinión, criterio particular o calificación, estando, por tanto excluido de su ámbito todo aquello que se refiera a cuestiones de derecho, apreciados o alcance de los hechos indubitados, valoración legal de las pruebas, interpretación de disposiciones legales y calificaciones jurídicas que puedan establecerse (SS 25 Ene y 2 Jul 1984). Por último, también es doctrina jurisprudencial la que indica que los actos la Administración puede rectificar en base en el expresado art. 111 son aquellos que después de corregidos no cambian el contenido del acto administrativo que se produce, de manera que subsiste con iguales efectos y alcance una vez subsanado el error (SS 30 May. 1985 y 29 Mar. Y 20 Dic. 1989, entre otras)."*

*Siguiendo estos argumentos jurisprudenciales, podemos afirmar que los requisitos que debemos tener en cuenta para poder calificar la discordancia que nos ocupa como error material, son los siguientes :*

*1. Que el propio acto administrativo revele una equivocación evidente por sí misma y manifiesta en el acto susceptible de rectificación sin afectar a la pervivencia del mismo.*

*Efectivamente, de la propia documentación contenida en el expediente se desprende la existencia del error y su evidencia, por cuanto el Plan Especial de Reforma Interior nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cadrete establece la calificación de los citados espacios como libres de uso privado. El Proyecto de Compensación, sin embargo, establece en las parcelas resultantes nº 193, 194, 195 y 196, una superficie reservada a espacio libre privado de uso público, lo que sin duda es un error, dado que el propio Plan General de Ordenación Urbana de Cadrete (aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio el 28 de marzo de 2003) determina que este talud natural, al que nos referimos, se trata de un espacio libre privado.*

*2. Que los errores de hecho o aritméticos se caracterizan por versar sobre un hecho, cosa o suceso, esto es, acerca de una realidad independiente de toda opinión, criterio particular o calificación, estando, por tanto, excluido de su ámbito todo aquello que se refiere a cuestiones de derecho.*

*Podría pensarse que esta circunstancia no se da en el caso que analizamos, ya que aparentemente nos referimos a calificación jurídica de terrenos. Sin embargo, tanto el Plan Especial de Reforma Interior del que tare causa el Proyecto de Compensación y al que en su caso no puede contradecir, como el Plan General de Ordenación Urbana, que desde su aprobación es obligatorio tanto para las Administraciones Públicas como para los particulares (artículo 67 Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón) coinciden en la calificación jurídica, por lo tanto resulta ser un hecho indubitado y no interpretable que se trata de un espacio libre privado de uso privado.*

*Además, teniendo en cuenta los efectos directos de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, este error resultaría irrelevante si no fuera porque el Proyecto de Compensación tuvo acceso al Registro de la Propiedad nº 3. Por último, es requisito de los errores materiales que después de corregidos no cambian el contenido del acto administrativo que se produce, de manera que subsiste con iguales efectos y alcance una vez subsanado el error.*

*Así sucede en este caso, por cuanto se trata exclusivamente de que se pueda adecuar una inscripción Registral a la realidad jurídica, ya que por sí sola la calificación realizada por el Plan General de Ordenación Urbana de Cadrete de este talud natural al que nos referimos espacio libre de uso privado- es suficiente para la delimitación del contenido del derecho de la propiedad. Además, los usos que sobre el mismo pueden autorizarse por el Ayuntamiento serán exclusivamente los que se desprendan del artículo 45 de las normas urbanísticas específicas del vigente Plan General.*

*Segundo.- Por lo que se refiere a los efectos de la aprobación de los Planes y, en concreto, el Plan General de Ordenación Urbana, es ilustrativo lo expresado por el Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, en Sentencia de 30 de Octubre de 2002 \_Fundamento de Derecho Sexto- "... Que el Plan puede válidamente afectar a derechos consolidados es algo indiscutido, y aun puede decirse que eso es lo que constituye su misma esencia. El Plan afecta, por su misma vocación de configuración nueva del suelo y de la ciudad, al derecho de propiedad, al derecho de servidumbre, al derecho de arrendamiento, etc..." Y continúa diciendo "... no hay en esto ..., infracción alguna del principio de irretroactividad de las normas (artículo 2.3 del Código Civil), ni del principio de seguridad jurídica (artículo 9.3 de la Constitución Española), ni del respeto debido a los actos declarativos de derechos (artículo 110 de la L.P.A. de 17 Jul. 1958, ya que el Plan nace para ordenar la ciudad modificando la situación existente, es decir, alterando, modificando o suprimiendo derechos consolidados, intereses actuales y facultades vigentes. Una cosa es que los Planes de Urbanismo sólo surtan efectos a partir de su publicación (artículos 56 y 57 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 Abr. 1976), es decir, efectos para el futuro, y otra cosa muy distinta querer deducir de ello que esos efectos no puedan alterar la situación previamente existente. (Una cosa es cuándo se producen los efectos del Plan y otra muy distinta el alcance de esos efectos)."*

*Resulta evidente, con lo expresado que la sola aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Cadrete es suficiente para considerar que el talud natural colindante con las parcelas de referencia números 193, 194, 195 y 196 (ubicadas en el plano de zonificación III-1 del Plan Especial de Reforma Interior nº 3 de Cadrete) tiene la calificación de espacio libre privado de uso privado; y por tanto, que el Plan General de Ordenación Urbana es título suficiente para la delimitación del contenido del derecho de propiedad.*

*Tercero.- En cuanto a la acción para rectificar los errores materiales de hecho o aritméticos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, goza de las siguientes características :*

*1.- No existe limitación temporal para su ejercicio.*

*2.- Tiene por finalidad arbitrar una fórmula que evite que simples errores materiales y patentes pervivan y produzcan efectos desorbitados o necesiten para ser eliminados de la costosa formalidad de los procedimientos de revisión.*

*3.- Será competente para su ejercicio el mismo órgano que adoptó la resolución en la que se cometió el error.*

*Por cuanto se ha expuesto, se propone a la Alcaldía-Presidencia que someta al Pleno la siguiente*

*PROPUESTA DE RESOLUCION :*

*Considerando, por tanto, que ha habido un error en la calificación de los citados espacios libres privados, ya que en Plan Especial de Reforma Interior nº 3 establece su carácter de uso privado, visto lo dispuesto en el*

*artículo 105.2 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que permite la rectificación en cualquier momento, de oficio o a instancia de parte, de los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos, y el informe emitido por el Secretario de la Corporación, propongo al Pleno del Ayuntamiento la adopción del siguiente acuerdo :*

*Primero.- Rectificar el Proyecto de Compensación del Plan Especial de Reforma Interior nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cadrete, aprobado de forma definitiva por acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el día 30 de marzo de 1999, en el sentido de, tal y como establece el Plan Especial de Reforma Interior nº 3, establecer que en las parcelas resultantes nº 193, 194, 195 y 196, la superficie reservada a espacio libre privado tendrá un uso privado.*

*Segundo.- Notificar el presente acuerdo a los propietarios interesados y al Registro de la Propiedad nº TRES de Zaragoza".*

IV.5.- A la vista de dicho Informe, y atendiendo al contenido del mismo, la Alcaldía del Ayuntamiento de Cadrete formuló propuesta, en fecha 29-06-2004, que se sometió al Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 5 de Julio de 2004, siendo aprobado por 4 votos a favor, ninguno en contra y 3 abstenciones, según resulta de certificación obrante en Expediente.

IV.6.- Consta en la copia del expediente remitida a esta Institución la remisión de notificación de dicho acuerdo al Registro de la propiedad nº 3 de Zaragoza, mediante escrito de 4-08-2004 (R.S. nº 2078, de 5-08-2004), por correo certificado con acuse de recibo.

IV.7.- En cuanto al interesado, y ahora presentador de la queja, atendiendo a petición presentada por el mismo en fecha 5-07-2004, consta en Expediente haber recibido, en fecha 29-07-2004, certificación del acuerdo adoptado por el Pleno en fecha 5-07-2004, y con esa misma fecha consta haber recibido también certificación del acuerdo adoptado en sesión de 17-05-2004, que había solicitado en esa misma fecha.

V.- Y en relación con la denuncia presentada por el interesado al Ayuntamiento de Cadrete, en fecha 24-06-2004 (R.E. nº 1933), aduciendo la ejecución de obras sin licencia en el talud que figura como espacio libre de uso público situado entre la C/ Tauste y la C/ Zuera, sin respetar la situación del muro anterior como exigía la Sentencia e invadiendo su propiedad, consta en la documentación remitida a esta Institución copia del escrito de fecha 29-06-2004, recibido por el interesado en fecha 5-07-2004, y en el que se le comunica : " .... que con fecha 31 de mayo de 2004 se concedió a Dña. M... G... S..., licencia de obras mayores para la ejecución de un muro de contención en el talud sito en la C/ Tauste nº 4 casa 5 y que dicha licencia no presupone derecho de propiedad y se otorga sin perjuicio de terceros."

## II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

**PRIMERA.-** Tal y como ya se puso en conocimiento del presentador de la queja, en nuestro escrito de fecha 5-07-2004 (R.S. nº 6005, de 8-07-2004), al tiempo de solicitar información a la Administración municipal y Autonómica, no cabe a esta Institución hacer revisión alguna de lo actuado por la jurisdicción ordinaria en el conflicto entre particulares sobre el que han recaído las sentencias a las que se alude en su exposición de la queja; y, por otra parte, en relación con la comunicación que nos hizo posteriormente, y a las denuncias que había presentado ante el Ayuntamiento y la Guardia Civil, sobre presunta usurpación de su propiedad con ocasión de las obras que se ejecutaban para reconstrucción del muro, ya se le informó entonces de que sus discrepancias al respecto considerábamos que debían plantearse ante el Juzgado que dictó la sentencia, como incidentes surgidos en ejecución de ésta, para que fuese el propio Juzgado el que determinase la concreta situación previa del muro y a la que debían ajustarse las obras de reconstrucción.

**SEGUNDA.-** Por lo que respecta al Planeamiento urbanístico de aplicación, tanto el Plan Especial de Reforma Interior nº 3, "El Sisallete", de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, como el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Cadrete, fueron aprobados definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en fecha 29-09-1994 el primero de ellos, y en fechas 23-09-2002 y 28-03-2003, el Plan General, sin que esta Institución tenga objeción alguna que hacer respecto a la competencia del órgano que adoptó ambos acuerdos, ni sobre el procedimiento seguido al efecto, analizado en su momento por el órgano aprobatorio, en el ejercicio de sus competencias propias.

Consideramos probado que, en ambos instrumentos de planeamiento, el talud al que se hace referencia en la queja, aparece zonificado como espacio libre privado. En Plano de Zonificación III.1 del Plan Especial, y en Plano 3.4 del Plan General.

**TERCERA.-** Es en el Proyecto de Compensación del citado Plan Especial, instrumento de gestión aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Cadrete, en sesión de 30-03-1999, donde las Fichas de adjudicación de Fincas nº 193, 194, 195 y 196, recogen la atribución de una determinada superficie destinada a espacio libre de uso público. Y así resulta de la información remitida, tanto por el Ayuntamiento de Cadrete como por la Administración Autonómica, y de la aportada con la queja.

Siendo esto así, consideramos que el Proyecto de Compensación aprobado en su día por el Ayuntamiento, en la medida en que no se atuvo a la calificación prevista para dicho talud en el Plan Especial, no fue ajustado a éste. Pero, en todo caso, esta Institución debe reconocer la primacía del Plan sobre el contenido del instrumento de gestión, que lo es de ejecución de

aquél, por aplicación del principio de jerarquía normativa. Por tanto, a nuestro juicio, debe prevalecer la calificación del talud como "espacio libre privado", y en la medida en que tal ha sido la resolución final adoptada no consideramos que tal decisión municipal, en cuanto al fondo, sea constitutiva de irregularidad.

**CUARTA.-** No obstante, constatamos que la postura municipal al respecto ha incurrido, en varios momentos, en incongruencias sobre dicha cuestión, entre la postura mantenida en un principio sobre la calificación del talud y la resolución final de rectificación de error, incongruencias que, lógicamente, han llevado al presentador de la queja a considerar como irregular la actuación municipal.

Así, según resulta de copia del Acta de la sesión celebrada por Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Cadrete, en fecha 15-05-2002, aportada con la queja, refleja un Informe del técnico municipal, de fecha 13-05-2002, en el que, tras una inspección a la C/ Tauste, parcelas 194 y 195 del Plan Especial, se dice : *"..... Además el talud de propiedad municipal que se encuentra en la parte trasera de la parcela se encuentra lleno de escombros y restos de material de obra que deben ser retirados."*

Y en acuerdo de otorgamiento de licencia de obras solicitada por D. J.... A... M... y D<sup>a</sup> M.... G.... S..., para vallar la parte posterior de la parcela sita en C/ Tauste nº 5, la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento, en fecha 30-06-2003, daba por sentada la calificación de la parte trasera como "espacio libre de uso público", y por ello condicionaba el otorgamiento de la licencia a que *"... en ningún momento pueda alterarse este destino"*. Los mismos solicitantes de la licencia, en su petición (presentada en fecha 20-06-2003), hablaban de la calificación de dicho espacio como "espacio libre de uso público".

En Informe de la Arquitecto Técnico Municipal, de fecha 11-08-2003, en respuesta a instancias presentadas por el interesado, con registro de entrada nº 2878, 2879 y 2963, al dar respuesta a la solicitud de "certificación de que el talud que está en la parte de atrás del proyecto de Reformanitas en C/ Tauste, lindero con edificaciones en C/ Zuera, calificado en el Plan General como VP, que el mismo es según el Ayuntamiento es zona verde privada de uso público", se pronunciaba en los siguientes términos :

*"Consultada la "Modificación del proyecto de compensación del Plan especial "El Sisallete" aprobado por el Ayuntamiento el 30 de marzo de 1999 se comprueba que existe una discordancia en el plano de fincas resultantes ya que hay dos fincas a las que se le asigna la denominación "206 espacio libre privado". Comparando estas fincas con la ficha de "propuesta de adjudicación" de la finca 206 se comprueba que esta finca 206 no coincide con el talud existente entre las calles Zuera y Tauste ni en superficie ni con los linderos descritos.*

*Por lo tanto, se deduce que la referencia existente en el plano de fincas resultantes" que denomina como "206 espacio libre privado" al talud existente entre las fincas de las calles Tauste y Zuera es un error.*

*Además la parcela 206 fue cedida por la Junta de Compensación del*

*Plan Especial 3 al Ayuntamiento de Cadrete cuya aceptación se acordó el día 30 de enero de 2002.*

*Tanto de los planos como de cada una de las fichas de "propuesta de adjudicación" de las fincas 193, 194, 195 y 196 se deduce que el talud forma parte de cada una de las fincas.*

*En cada una de las fichas de "Propuesta de adjudicación" de las fincas 193, 194, 195 y 196 en el apartado referido a "Aprovechamiento urbanístico" se establece que cada una de estas fincas tiene una porción cuantificada de sus superficies destinada a "espacio libre de uso público" que como se comprueba en el plano de "fincas resultantes" coincide con el talud".*

*Y el Secretario del Ayuntamiento, en Informe emitido en fecha 19-11-2003, en respuesta a instancias presentadas por el interesado, con registros de entrada nº 3237 y 4358, en las que solicitaba información acerca de si en los espacios libres de uso público, y en concreto en el talud colindante con la trasera de su finca se podía realizar vallado y o construir, haciendo referencia a los artículos 182 y siguientes de la Ley 7/1999, de Administración Local de Aragón, razonaba que " ... aunque el Ayuntamiento no tenga la propiedad del bien, éste se encuentra gravado por un derecho real de servidumbre, derecho real motivado precisamente, por la existencia de un uso público general, uso que no tiene la intensidad necesaria para motivar la expropiación del mismo, pero sí determina la facultad de intervención por parte del Ayuntamiento en el mismo, esta posibilidad ya venía prevista en el artículo 68 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, que sigue siendo de aplicación supletoria en nuestra Comunidad Autónoma ...". Y llegaba a las siguientes conclusiones :*

*"Primero : En relación con la posibilidad de realizar el vallado, se trata de un uso privativo de los definidos en el artículo 182.4 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, ya que se ocupa una porción del suelo gravado por la servidumbre de modo que se limita o excluye la utilización por parte de otros interesados, el régimen jurídico de este tipo de utilización establecido por la LALA, recogiendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo en esta materia (STS de 6/5/1996...), es el siguiente : será necesaria concesión administrativa cuando sea necesaria la implantación de instalaciones fijas y permanentes, en el caso de instalaciones transitorias o desmontables será suficiente la mera licencia. Así pues dependiendo de la naturaleza del vallado será necesario licencia o concesión.*

*Segundo : En relación con la posibilidad de edificar, se trata igualmente de un uso privativo, (artículo 184.2 LALA), pero en este caso no hay dudas sobre su carácter fijo y permanente, por lo tanto estará sometido a concesión."*

**QUINTA.-** *Tras todos los citados informes y actuaciones municipales, en los que se venía manteniendo por el Ayuntamiento, y su personal especializado, la consideración de dicho talud, como "propiedad municipal", como "espacio libre de uso público", y como espacio "gravado por un derecho real de servidumbre", finalmente se llega a una propuesta de rectificación del Proyecto de Compensación, al amparo de lo previsto en*

artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, cuya fundamentación justifica el Informe de Secretaría de fecha 22-06-2004.

A tenor de lo antes indicado, en la Consideración jurídica Tercera, sobre la primacía de la calificación obrante en el Planeamiento de aplicación (como "espacio libre privado"), sobre la que figura en el Proyecto de Compensación (como "espacio libre de uso público"), puesto que éste no es sino mero instrumento de gestión para ejecución del Plan, nada tenemos que objetar a la solución finalmente adoptada, en cuanto al fondo del asunto.

Pero hemos de reconocer que, si el error era evidente (según argumenta el Secretario del Ayuntamiento en su informe de 22-06-2004), las actuaciones e informes municipales previos, a los que hemos hecho referencia, quizá merecían una mejor explicación y justificación al interesado, o un procedimiento de modificación, del Proyecto de Compensación, más depurado, en cuanto a las razones por las que se había mantenido previamente el carácter de espacio libre de uso público (contra lo que aparecía en el Planeamiento), y garantista, aun cuando ello fuera para llegar al mismo resultado final de fondo.

Y, desde luego, consideramos que la notificación hecha al interesado (a solicitud expresa de éste), del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento, en sesión de 5-07-2004, por mera certificación, sin contener ofrecimiento de los recursos procedentes, no resulta ajustada a Derecho, por infringir lo dispuesto en artículo 58.2 de la Ley 30/1992, aunque se trata de una deficiencia subsanable, mediante cumplimentación de una notificación en la forma legalmente establecida.

**SEXTA.-** Dado que fue el Ayuntamiento el órgano que aprobó el Proyecto de Compensación, y atendiendo a la superficie calificada como "espacio libre de uso público" en dicho Proyecto y en relación con la superficie total de la Parcela 195 de dicho Proyecto de Compensación, y la licencia otorgada, en fecha 31-05-2004, para ejecución de muro de contención en el talud a que se refiere la queja, solicitada por la propiedad de la casa 5 de la C/ Tauste nº 4, consideramos que sería procedente verificar que dicho muro, una vez ejecutado, se mantiene dentro del perímetro y superficie adjudicada por el Proyecto de Compensación a la citada parcela 195, emitiendo informe al respecto los servicios técnicos municipales, y dar traslado de dicho informe y medición a la propiedad colindante, interesada en este expediente.

**SEPTIMA.-** Por otra parte, y por lo que respecta, a la actuación de la Administración Autonómica, en relación con la denuncia de presunta infracción urbanística, procede señalar que la misma se considera conforme a Derecho, una vez acreditado que la resolución finalmente adoptada fue notificada en forma al interesado.

Por todo lo antes expuesto, en uso de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de Junio, reguladora del Justicia de Aragón, **HE RESUELTO:**

**HACER SUGERENCIA FORMAL al AYUNTAMIENTO DE CADRETE** para que subsane la deficiencia de notificación del acuerdo de 5-07-2004, de rectificación de error en el Proyecto de Compensación, haciendo a todos los interesados en el expediente el preceptivo ofrecimiento de recursos, en cumplimiento de lo establecido en art. 58.2 de la Ley 30/1992, ofrecimiento que no constaba en la certificación entregada al presentador de la queja en fecha 29-07-2004, según la copia recibida en esta Institución.

Y para que, a la vista de las posibles contradicciones en las que incurrió el Ayuntamiento en los informes y acuerdos a los que se ha hecho referencia, en cuanto a la calificación del citado talud, analice la procedencia de formalizar expediente de Modificación, y no de simple rectificación de error, del Proyecto de Compensación, para la adecuación de la calificación del talud al Planeamiento de que traía causa (el Plan Especial de Reforma Interior nº 3 "El Sisallete") y al vigente Plan General (que mantiene la misma calificación, como espacio libre privado), justificando y explicando, en la Memoria de la citada Modificación, las causas o razones por las que, en todas las actuaciones e informes a los que se ha hecho expresa referencia, en la Consideración Jurídica Cuarta, el Ayuntamiento, o el personal a su servicio, mantuvo tesis de calificación de dicho talud que no se correspondían con la del planeamiento de aplicación.

Y, sin perjuicio de lo anterior, se sugiere en todo caso que por los servicios técnicos municipales se lleve a efecto comprobación "in situ" de que el muro de contención del talud, obra autorizada por licencia de 31-05-2004, a propietaria de casa 5 de la C/ Tauste nº 4, se ha ajustado al perímetro y superficie de la parcela 195, y dentro de ésta a la superficie de espacio libre atribuida a dicha parcela, tal como la misma quedó definida en el Proyecto de Compensación, facilitando copia del informe resultante a esta Institución, para su entrega al presentador de la queja.

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.

**18 de noviembre de 2005**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**