

Expte.

DI-1650/2005-10

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE MUEL**

**50450 MUEL  
ZARAGOZA**

## **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Con fecha 23-12-2006 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

**SEGUNDO.-** En el escrito presentado se exponía :

*“Adjunto remito documentación con relación a un acto administrativo realizado por el Ayuntamiento de Muel con relación a una casa de mi propiedad ubicada en la calle García Jiménez, 109, s/documento nº 1, del citado municipio y que ante mis reiteradas reclamaciones, de forma verbal y escrita, ver documento nº 2, dan la llamada por respuesta.*

*Llama la atención que tras un pronunciamiento de la Institución que V.E. preside realizado con fecha 16/11/2000, Expte. DII-810/2000-5, meses después aparezca mi casa emplazada como Suelo No Urbanizable, en el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado el 23/10/2001, s/documento nº 3, y que la variación en la calificación no me fuera comunicada directamente.*

*La citada vivienda viene de siempre, en el Impuesto de Bienes Inmuebles, facturándose como zona urbana, ver documento nº 4, e incluso reconocida por el propio Ayuntamiento, ver documento nº 5.*

*Curiosamente, la edificación existente enfrente de mi casa, ver documento nº 6, de siempre considera zona rústica, ha pasado a ser suelo urbano, ver documento nº 7.*

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

**1.-** Con fecha 4-01-2006 (R.S. nº 185, de 10-01-2006) se solicitó información al Ayuntamiento de MUEL, sobre la cuestión planteada en el escrito de queja, y en particular :

1.- Informe municipal y de los servicios técnicos municipales,

en relación con el proceso y actuaciones administrativas a través de las cuales se ha producido la clasificación de la casa a que se hace referencia en la queja (en C/ García Jiménez, 109), como Suelo No Urbanizable, en el Plan General de Ordenación Urbana, de 2001, y la clasificación como "urbana", en cambio, de la edificación situada enfrente de la anterior, con expresa referencia a la justificación de ambas clasificaciones, según conste en Memoria del Plan, o en documentación obrante en el expediente seguido para aprobación del Plan General.

2.- Rogamos se nos remita copia de los Planos de Ordenación, de Clasificación de Suelo, y de Zonificación o Usos, del Plan General, y en concreto de la zona a que se refiere la queja, entorno de C/ García Jiménez.

2.- Pasado un mes, se dirigió nuevo escrito, de fecha 8-02-2006, R.S. nº 1193, de 14-02-2006, al Ayuntamiento de MUEL recordatorio de nuestra petición de información y documentación.

3.- En fecha 10-07-2006, cruzándose con el precitado recordatorio, tuvo entrada en registro de esta Institución escrito de Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Muel, remitiendo Informe del Técnico urbanístico municipal, en relación con el inmueble interesado, y en el que se manifestaba :

*"1. Con fecha 12.01.2006 tiene entrada en las oficinas municipales solicitud de información urbanística de inmueble sito en Avda. de García Giménez nº 109 de esta localidad, instada por El Justicia de Aragón.*

*2. La normativa urbanística de aplicación es el Plan General de Ordenación Urbana de Muel, (Texto Refundido de Octubre de 2001, Visado el 23.10.2001), aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 26.10.2001, publicado en el BOP de Zaragoza nº 273 de 27.11.2001 y modificación puntual relativa al Suelo No Urbanizable aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 26.03.2002, publicado en el BOP de Zaragoza nº 97 de 30.04.2002*

*3. A la vista de la citada documentación, el inmueble de referencia se emplaza en el SUELO NO URBANIZABLE GENERICO. (Ver documento adjunto nº 1, Plano de Clasificación del Suelo)*

*4. Las determinaciones urbanísticas de aplicación a estos terrenos se refieren en el Capítulo 3º del Título 3º de las Normas y Ordenanzas del PGOU. Básicamente, y en lo que se refiere a la regulación de usos, son las siguientes:*

*A) Usos agrarios o relacionados con la explotación de recursos naturales*

*Comprende las explotaciones agrarias y, en general, de los recursos naturales o relacionados con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.*

*Se distinguen los siguientes subtipos:*

*USO 1: Aprovechamiento económico del territorio.*

*Se autorizan los usos forestales, agrícolas, ganaderos y cinegéticos.*

*La tala de árboles estará sujeta a licencia municipal previa Autorización del COMENA, en las condiciones del Art. 114 de estas Normas.*

*USO 2: Pistas v caminos rurales.*

*Apertura de pistas y caminos para usos forestales, agrícolas o ganaderos.*

*Deberán contar con la autorización del Ayuntamiento y del COMENA.*

*USO 3: Áreas extractivas. .*

*Quedan definidas como tales las áreas que por su naturaleza intrínseca y situación respecto al núcleo urbano son susceptibles de explotación como canteras (calizas, arcillas, etc.).*

*Este uso queda sujeto a licencia, que se condicionará, tal y como se establece en el Art. 88 NSP, a que con la terminación de la actividad extractiva, el suelo quede adaptado a las características agrícolas, (mediante restitución de la capa de suelo) y paisajísticas que en la concesión de licencia se señalen. En todo caso será condición indispensable la presentación previa de un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental con las variaciones que se puedan introducir sobre la escorrentía, fauna y flora del área. (Ecología del biosistema).*

*Cualquier otro tipo de actividad distinta de la específicamente extractiva que se pretenda realizar en estas Áreas (procesos industriales de clasificación, transformación etc. o labores de carácter administrativo vinculadas al trabajo de explotación), se entenderán incluidas en el "USO 10 : Usos de interés público" ,debiendo someterse al procedimiento de autorización previa recogido en el Art. 25 LUA.*

*La explotación de la cantera situada en el paraje de "El Collado" solo se llevará acabo en el frente que avanza hacia el Este, quedando prohibido afectar al depósito de agua y al casco urbano de Muel. La explotación de dicha cantera se realizará por bancadas de una altura máxima de frente de 20 metros.*

*USO 4: Refugios. Bordas v Parideras.*

*Sup de ocupación máxima : 200 m2.*

*Nº de plantas : Baja más bajo cubierta.*

*Altura de fachada : 4 m.*

*Distancia mínima a Suelo Urbano o Urbanizable : 1.000m*

*Las bordas actualmente en ruinas deberán restaurarse con los mismos materiales existentes.*

*Las fachadas deberán revocarse y pintarse en tonos ocres o terrosos. Las cubiertas serán de teja.*

*Su uso exclusivo es el agrícola- ganadero.*

USO 5: Caseta agrícola.

Sup de ocupación máxima :	20 m2.
Nº de plantas :	1
Altura de fachada :	3 m.
Parcela mínima :	1.000 m2.
Distancia mínima a otra caseta :	75 m.
Distancia mínima a Suelo Urbano o Urbanizable:	250 m

Las fachadas deberán revocarse y pintarse en tonos ocres o terrosos.

Las cubiertas serán de teja.

Su uso exclusivo es el apoyo a la agricultura, almacenaje de herramientas y aperos, etc.

USO 6: Explotaciones ganaderas v agrícolas

Parcela mínima :	3.500 m2.
Edificabilidad :	0,50 m2/m2.
Nº de plantas :	Baja más AC
Altura de fachada :	6,00 m.
Dist. Linderos y entre Edif. :	10m.

Se enmascarará la edificación mediante setos y arbolado.

Se autorizará una vivienda de hasta 150 m2 de superficie construida, que formará parte de la edificación, una vez esté registrada la instalación de uso agropecuario.

Se cumplirán las distancias entre explotaciones, a Suelo Urbano ó Urbanizable, y a elementos característicos del territorio establecidas en el Decreto 200/1997 de 9 de Diciembre de la DGA sobre "Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas"

Para las instalaciones de Porcino se dará cumplimiento al Real Decreto 324/2000 sobre "Normas Básicas de Ordenación de Explotaciones Porcinas". La distancia mínima a Suelo Urbano ó Urbanizable Residencial se fija, por las presentes Normas y Ordenanzas, en 6.000 m.

USO 7: Suelo No Urbanizable para Naves Agrícolas v almacenaie

Lo constituye el suelo así clasificado en los Planos de Proyecto.

Los usos permitidos son los contemplados en el Art. 91 de las presentes Normas, autorizables, en su caso, según lo dispuesto en el Art. 35.

Queda excluido expresamente el uso de vivienda en cualquier tipología.

Los cerramientos de las parcelas se separarán 5 metros de los ejes de los caminos existentes. La línea de edificación se retranqueará de dichos cerramientos un mínimo de 3 metros.

Las condiciones de la edificación serán las siguientes:

- Longitud mínima del frente de parcela : 15m.
- Superficie mínima de parcela 200 m2, o en su defecto, la existente que permita el uso programado.
- Ocupación máxima de parcela neta 70%, en Plantas Sótano, Semisótano, Baja y Alzadas
- Edificabilidad neta : 0,70 m2/m2

- *Altura de la edificación :*
  - *Altura de fachada :* 7'50 m, salvo elementos funcionales y singulares
  - *Número de plantas :* 2 plantas (PB +1)

B) Usos vinculados con la ejecución, mantenimiento, entretenimiento y servicios de obras públicas.

USO 8 : Usos vinculados con la ejecución, mantenimiento, entretenimiento y servicios de obras públicas.

Son usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, los siguientes :

- *Las construcciones e instalaciones provisionales, funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquella.*

- *Los talleres de reparación ligados a la carretera, así como puestos de socorro y primeros auxilios y las estaciones de servicio y gasolineras, con arreglo a lo dispuesto en la reglamentación específica.*

- *Las construcciones e instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, explotación, mantenimiento y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre la misma, o sobre el medio físico que la sustenta.*

- *Los usos hoteleros vinculados a las carreteras o al medio natural, admitiendo en ellos la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.*

- *Vivienda de las personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción instalación.*

*Las condiciones de la edificación serán las siguientes :*

<i>Parcela mínima :</i>	<i>3.500 m<sup>2</sup></i>
<i>Edificabilidad :</i>	<i>0'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></i>
<i>Nº de plantas :</i>	<i>2 más bajo cubierta</i>
<i>Altura de fachada :</i>	<i>7'00 m.</i>
<i>Altura máxima :</i>	<i>10'00 m.</i>

C) Uso de vivienda unifamiliar.

USO 9 : Vivienda unifamiliar.

<i>Parcela mínima :</i>	<i>10.000 m<sup>2</sup></i>
<i>Edificabilidad máxima :</i>	<i>300 m<sup>2</sup>, incluyendo construcciones anexas</i>
<i>Nº de plantas :</i>	<i>2 más bajo cubierta</i>
<i>Altura de fachada :</i>	<i>7,00 m.</i>
<i>Altura máxima :</i>	<i>10,00 m.</i>
<i>Retranqueos :</i>	<i>8 m. a caminos y 5 m. a resto linderos</i>
<i>Distancia mínima a Suelo Urbano:</i>	<i>500 m</i>

*Distancia mínima a otra vivienda : Adicionalmente a lo establecido en el Art. 76.2.1 NSP, se fija en las presentes Normas y Ordenanzas una distancia mínima a otra vivienda de 75 m. (Ver Art. 19)*

*Deberán cumplir las condiciones de Habitabilidad y las Ordenanzas estéticas de los artículos 58 y 62 de las presentes Normas.*

*D) Usos de interés público.*

*USO 10 : Usos de interés público.*

*Corresponde a las siguientes construcciones e instalaciones :*

- Usos de carácter científico, docente y cultural.*
- Usos de carácter sanitario y asistencial.*
- Usos de carácter recreativo, deportivo y de esparcimiento.*
- Industrias que por sus características deban emplazarse en el medio rural y otros usos definidos en el Art. 75.3 NSP*

*Deberán estar situados junto a carreteras o caminos y pistas asfaltadas.*

*Las condiciones de la edificación serán las siguientes :*

<i>Parcela mínima :</i>	<i>3.500 m<sup>2</sup></i>
<i>Edificabilidad :</i>	<i>0'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></i>
<i>Nº de plantas :</i>	<i>2 más bajo cubierta</i>
<i>Altura de fachada :</i>	<i>7,00 m.</i>
<i>Altura máxima :</i>	<i>10,00 m.</i>

*5. A la edificación existente le es de aplicación el Art. 7.1 PGOU, a saber:*

*“... Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas (uso, volumen, altura, ocupación de parcela), podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización y mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como de modificación de uso. No se permitirán, en cambio, aumentos de volumen que no atiendan a las disposiciones de las presentes Normas.*

*Cuando se proceda a su demolición, o la edificación reúna los presupuestos para su calificación de finca inadecuada según se establece en el Art. 160.4 LUA, la edificación deberá rehacerse conforme a las condiciones de edificabilidad establecidas en el presente Plan ....”*

*6. La clasificación urbanística del inmueble de referencia siempre ha sido la actual, de Suelo No Urbanizable, sin que se haya producido ninguna modificación. Ver documento adjunto nº 2, Avance de las NN SS de 20.06.1981; documento nº 3, Aprobación inicial NN SS de 16.09.1982; y documento nº 4, Aprobación definitiva NN SS de 01.12.1987)*

*7. La clasificación como Suelo Urbano de la finca situada enfrente de la que nos ocupa se produjo como resultado de la aceptación por parte del Ayuntamiento de la alegación presentada por su propietario durante el*

*periodo de exposición pública del PGOU, según consta en el expediente. ...”*

4.- Del precedente Informe se dio traslado al interesado, mediante escrito de fecha 17-03-2006 (R.S. nº 2629, de 22-03-2006), y con misma fecha (R.S. nº 2630) se solicitó ampliación de información al Ayuntamiento de Muel, y en concreto :

1.- Habida cuenta de que ese Ayuntamiento, en tramitación de aprobación del Plan General, en octubre de 2001, y de Modificación puntual, aceptó la clasificación como “suelo urbano” de parcela de 2.600 m<sup>2</sup>, con fachada a la Ctra. Nacional 330, atendiendo a lo interesado por el propietario de la misma, rogamos se nos informe de cuáles sean las condiciones legalmente establecidas que se cumplen en dicho caso, para aceptar su clasificación como “urbano”, y, comparativamente, cuáles son las que no se dan en el caso de la finca situada en Avda. García Jiménez nº 109, más allá del hecho de que el propietario de ésta última hubiera o no presentado alegación al respecto.

5.- En fecha 27-03-2006 tuvo entrada en esta Institución escrito del presentador de la queja, haciendo las siguientes puntualizaciones en relación con el Informe municipal del que se le había dado traslado :

*“1. “...consideramos probado que en el planeamiento urbanístico anterior al plan general su terreno tenía ya la clasificación de no urbanizable...”*

*a) El edificio en cuestión fue construido hace más de 60 años.*

*b) Las personas mayores del lugar recuerdan su construcción y coinciden al afirmar que ha sido siempre Zona Urbana.*

*c) En el plano emitido por la Delegación de Hacienda queda visiblemente delimitado en la zona sombreada lo que ha sido de siempre Zona Urbana. Nótese como el edificio del vecino no se halla dentro de esa zona.*

*d) El informe literal emitido por el Ayuntamiento de Muel es de naturaleza urbana no rústica.*

*2. El no presentar alegaciones en la fase de elaboración del Plan General fue por ignorar su realización; tampoco nos fue comunicado directamente el cambio en la calificación bloqueando cualquier actuación en nuestra defensa.*

*3. Nuestra negativa a aceptar las tasas municipales por la recogida de basuras fue por considerar que no se recibía el servicio en las mismas condiciones de igualdad (sí en el pago) que el resto de los vecinos; nunca alegamos que fuera por hallarse en zona rústica. El fallo favorable emitido por el Justicia de Aragón fue por no darse el Hecho Imponible, no por no ser Zona Urbana.”*

6.- Mediante escrito de fecha 2-06-2006 (R.S. nº 6002, de 6-06-2006) se dirigió al Ayuntamiento de Muel un recordatorio de la solicitud de ampliación de información, y, por segunda vez, con fecha 6-07-2006 (R.S. nº 7085, de 10-07-2006).

7.- El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Muel, en respuesta a la solicitud de ampliación de información, en fecha 18-07-2006 nos hizo llegar la siguiente comunicación :

*“Por la presente y en contestación a su carta de fecha 2 de junio de 2006 donde se reiteraba, por su Institución la solicitud de información sobre el expediente de referencia DI-1650/2005-10; desde este Ayuntamiento se le quiere poner de manifiesto que, una vez estudiado el asunto y teniendo en cuenta las circunstancias que tanto en ese momento como ahora se reúnen en esa zona del núcleo de Muel, y como ya sabe usted, la elaboración por parte de los Entes Locales de las modificaciones puntuales de los Planes Generales de Ordenación Urbana tiene un carácter discrecional, por esta razón el Ayuntamiento en ese momento tomó la decisión urbanística ya explicada en el Informe Urbanístico remitido el 7/2/2006.*

*Al mismo tiempo me gustaría indicarle, como obviamente usted también conoce, que los particulares, tal y como indica la normativa urbanística aragonesa, tienen la posibilidad, cuando las circunstancias lo permiten, de instar al Ayuntamiento para llevar a cabo el desarrollo del planeamiento urbanístico que les interese.”*

## II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

**PRIMERA.-** Tal y como ya avanzamos en su día al presentador de la queja, al darle traslado del primer informe municipal recibido (de fecha 2-02-2006), procede precisar que el hecho de que su vivienda tributase como finca urbana, no quiere decir, sin más, que estuviera en suelo clasificado urbanísticamente como “urbano”, sino que responde al criterio de la normativa tributaria catastral de incluir como “urbanas”, a efectos de tributación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles Urbanos, aquellas construcciones que, aún estando en suelo no urbanizable, son de tipología urbana y sirven de vivienda.

Según la información municipal recibida, en el planeamiento urbanístico anterior al Plan General el terreno en cuestión tenía ya la clasificación de “no urbanizable”, y el Plan General habría mantenido dicha clasificación porque, a diferencia del propietario de la finca situada un poco más adelante, al otro lado de la carretera, no se presentó alegación reclamando la reclasificación del terreno como “urbano”. Ninguna otra justificación se nos ha dado, a pesar de haberla solicitado, e incluso puede ser dudosa la afirmación del técnico municipal, en su informe a esta



Institución, pues cuando alude al plano aportado como documento 4 (Plano de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, de 1987) la finca en cuestión aparece dentro de una trama que no es la de “suelo no urbanizable”, sino la de “zona de ensanche residencial rural”, según los Planos examinados por el Asesor instructor en documentación obrante en Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

En todo caso, entendemos que las circunstancias objetivas de ambas fincas, desde el punto de vista de las condiciones urbanísticas, son absolutamente similares, y, por tanto, si así se solicitase expresamente por el propietario presentador de la queja, entendemos que sería procedente dar trámite a su petición para, previa la tramitación administrativa de la correspondiente Modificación del Plan, incorporar su finca a la clasificación de “suelo urbano”, como se hizo con la situada al otro lado de la carretera, a pesar de estar desconectada del resto del suelo urbano, o cuando menos al ámbito de Suelo Urbanizable Delimitado como Sector 3, en la misma franja lateral de la carretera, según el vigente Plan General, y que termina, precisamente, en el mismo límite de su propiedad.

**SEGUNDA.-** Como efectivamente reconoce el Ayuntamiento, en respuesta de su Alcalde-Presidente a esta Institución, de fecha 5-07-2006, los particulares tienen reconocido derecho, conforme a la normativa urbanística vigente, de instar del Ayuntamiento el desarrollo urbanístico que les interese, correspondiendo a la Administración municipal llevar a efecto la tramitación establecida.

### **III.- RESOLUCION**

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, sin perjuicio del Recordatorio de deberes legales a que se ha hecho referencia en la Consideración jurídica primera, **me permito** :

**PRIMERO.- Informar al presentador de la queja**, del derecho que le asiste, como particular interesado, de instar del Ayuntamiento, mediante presentación de solicitud al respecto y de la documentación técnica precisa, la Modificación del Plan General vigente para inclusión de su propiedad en la clasificación de “suelo urbano”, o, cuando menos, en la de “suelo urbanizable delimitado como Sector 3, y de la obligación que legalmente corresponde al Ayuntamiento de Muel de tramitar dicha Modificación resolviendo expresamente lo procedente, a la vista del precedente que supone la aceptación de la alegación que solicitó dicha clasificación para la finca situada al otro lado de la carretera, como suelo urbano aislado, y habida cuenta de que ambas fincas presentan circunstancias objetivas similares.

**SEGUNDO.- Formular al AYUNTAMIENTO DE MUEL SUGERENCIA FORMAL** para que, en caso de presentarse solicitud de Modificación del Plan, instando la reclasificación del suelo de la finca a que se refiere la queja, acogiéndose a la información antes facilitada, de cumplimiento a la obligación de tramitar el procedimiento correspondiente y de adoptar resolución expresa, conforme a lo dispuesto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con la Ley Urbanística vigente, notificando al interesado la resolución finalmente adoptada, con ofrecimiento de los recursos procedentes.

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, y en caso de no ser así, me indique las razones en que funde su negativa. Institución.

**22 de diciembre de 2006**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**