

Expte.

DI-1531/2006-10

SR. ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO DE EJEJA DE LOS
CABALLEROS
Avda. Cosculluela, 1
50600 EJEJA DE LOS CABALLEROS
ZARAGOZA

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 18-10-2006 tuvo entrada en esta Institución queja individual, exponiendo :

“Me permito dirigirme a Vd. para manifestarle el asunto que tengo pendiente con el Ayuntamiento de Ejeja de los Caballeros y que describo a continuación.

Soy propietario de una casa con corral de 417 m2 sita en C/ Cuesta de la Fuente, s/n, de esta localidad. En la actualidad se halla bastante deteriorada y lo único que puedo hacer es ir tapando algo y sujetando yo mismo. Mi deseo sería poder reformarla para poder ser habitable o en su defecto venderla pero el Ayuntamiento me deniega cualquier actuación; no puedo tener tampoco animales, resumiendo que no puedo sacar ni para los pagos de este edificio.

Después de muchos años pagando I.B.I. y puesto en contacto en numerosas ocasiones con el Ayuntamiento, porque siempre me están llevando como un juguete (tú paga y nosotros haremos lo que nos convenga), al fin me hacen una oferta de 30.174 € y éste dinero ya casi me lo he gastado en pagar recibos, aparte de que el precio ofrecido es muy inferior al valor del mercado.

Por todo lo anteriormente expuesto le ruego intervenga en este asunto para ue o bien la oferta de Ayuntamiento supere la anterior o me permuten por otro terreno, zona urbana como el que yo tengo, aunque no sean los mismos metros cuadrados pero en las mismas condiciones (agua, luz) que está mi propiedad.”

SEGUNDO.- Asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguiente actuaciones de instrucción :

1.- Con fecha 25-10-2006 (R.S. nº 10109, de 27-10-2006) se solicitó

información al AYUNTAMIENTO DE EJEA DE LOS CABALLEROS, sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de ese Ayuntamiento sobre las condiciones urbanísticas de la casa y corral a la que hace referencia la queja, con indicación de si se trata de un edificio calificado como "fuera de ordenación" en el Planeamiento urbanístico municipal, y ,en caso de ser así, fecha de aprobación definitiva del Plan, y actuaciones municipales desarrolladas para su ejecución, y en relación con eventuales peticiones de autorización para actuaciones pretendidas por la propiedad.

2.- Informe acerca de la valoración técnica en que se fundamenta la oferta hecha al propietario, para adquisición de dicho inmueble, por importe de 30.174 Euros.

2.- En fecha 16-11-2006 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito del AYUNTAMIENTO de EJEA DE LOS CABALLEROS, fechado en 9-11-2006 (R.S. nº 5061, de 13-11-2006), y suscrito por su Alcalde-Presidente, informándonos :

"En respuesta a su petición de información sobre la queja formulada por el propietario de un inmueble sito en Cl Cuesta de la Fuente S/N de esta localidad, le informo lo siguiente:

Sobre las condiciones urbanísticas del inmueble sito en Cl Cuesta de la Fuente nº 14:

. Clasificación: Suelo Urbano.

. Calificación: Zona Verde Pública

. Observaciones: Se trata de un edificio fuera de ordenación y, por tanto, se prohíben las obras de consolidación o aumento del volumen edificable (es de aplicación el artículo 70 de las Normas Urbanísticas específicas del PGOU de Ejea de los Caballeros).

Sobre la fecha de aprobación del Planeamiento vigente:

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana vigente (Revisión de PGOU anterior) fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 3 de febrero de 2001. El Plan se está ejecutando sin que, hasta el momento, se haya podido desarrollar la zona verde de Calle Cuesta de la Fuente.

Sobre eventuales peticiones de autorización por parte de la propiedad:

En este Ayuntamiento sólo consta la Licencia concedida en fecha 20 de febrero de 2004, a petición de D. D. M....., para obras en Cl La Fuente, consistentes en "reforzar una pared (que se quemó)".

Sobre la valoración técnica en que se fundamenta la oferta que se hizo al propietario:

Se adjunta copia del informe técnico de valoración del bien, elaborado por la Arquitecta Municipal en fecha 26 de mayo de 2005. En el mismo se detallan tanto los aspectos urbanísticos como las características de la edificación existente y, finalmente, la valoración del bien."

Al precedente Informe se nos adjuntaba Informe Técnico de Valoración del inmueble, fechado en 26 de mayo de 2005, y suscrito por la Arquitecta municipal, del que damos traslado al interesado.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- A la vista de la información municipal y documentación recibida, así como del examen del Plan General de Ejea de los Caballeros, resulta que el inmueble al que se refiere el presentador de la queja, junto con varios otros próximos, quedó dentro del ámbito de la zona verde del sistema general de zonas verdes y espacios libres previsto en el Planeamiento municipal, y como consecuencia de ello, afectado por las limitaciones que le impone el art. 70 de las Normas Específicas del Plan, que dispone, en su párrafo final :

“Los edificios existentes afectados por esta zona se someterán a las obligaciones siguientes :

1.- Se considerarán fuera de ordenación los edificios que actualmente se hallen emplazados en zona verde declarada y no se ajusten a las condiciones establecidas en el artículo artículo anterior.

2.- Se prohibirán en los mismos las obras de consolidación o aumento de volumen edificable.”

Dichas limitaciones, que son coherentes con el régimen legalmente previsto, en art. 70 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, justifican la actuación municipal de impedir actuaciones edificatorias en el inmueble, por lo que, en este aspecto, nada cabe objetar a la Administración municipal, aunque sí recordar a la misma que si no está prevista la expropiación del inmueble o demolición de la edificación en un plazo de quince años, conforme al párrafo 3 del citado art. 70 de la Ley, podrían autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación. Por tanto, dado que, por tratarse de un sistema general, conforme al art. 16 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan, los sistemas generales no incluidos en unidades de ejecución han de obtenerse por expropiación, el Ayuntamiento debiera determinar el plazo en que proyecta llevar a efecto la expropiación.

SEGUNDA.- Dicho lo anterior, y aunque se nos ha remitido copia de Informe Técnico de valoración del inmueble, que estima dicha valoración en un total de 30.174 Euros (20.850 Euros por 417 m² de suelo, a razón de 50 euros por m²; y 9.324 euros por los 259 m² construidos, a razón de 36 euros por m²), entendemos que dicha valoración no aparece razonada y justificada en el Informe, conforme a los criterios legales de aplicación, que son los previstos en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, y especialmente en los artículos 25, 28 y 31.

III.- RESOLUCION

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, **me permito formular al AYUNTAMIENTO DE EJEA DE LOS CABALLEROS la siguiente SUGERENCIA FORMAL**

1.- Que por ese Ayuntamiento, en cumplimiento de las previsiones del Plan, determine el plazo en que tiene prevista la expropiación del inmueble al que se refiere la queja, a los efectos de la aplicabilidad o no de lo dispuesto en párrafo 3 del art. 70 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, en cuanto a la posibilidad de realizar obras parciales y circunstanciales de consolidación, y se notifique al interesado, para su conocimiento.

2.- Que por la Arquitecta municipal se proceda a la revisión del Informe Técnico de Valoración del inmueble, realizado en fecha 26 de mayo de 2005, razonando y justificando la valoración, conforme a las determinaciones legalmente establecidas en la Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones, y en particular a lo dispuesto en artículos 25, 28 y 31.

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

23 de noviembre de 2006

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE