

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE OJOS NEGROS**

**44313 OJOS NEGROS
TERUEL**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 12-03-2007 se presentó queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la queja presentada se exponía :

“Que es propietaria de una finca en Ojos Negros, provincia de Teruel. El Ayuntamiento de ese municipio, en un principio quería comprar parte de esa finca para construir una zona deportiva, pero ahora propone hacer una reparcelación, sin dar nada a cambio a la interesada. Esta finca que en un principio era zona rústica, excepto un pequeño trozo, fue declarada suelo urbano en el nuevo plan de ordenamiento urbano.

La interesada no está de acuerdo con esta cesión obligada de terrenos, ya que por parte del Ayuntamiento se quieren quedar con el 57 % de la finca. Además el Ayuntamiento quiere urbanizar la zona y le pide a ella que pague parte de ese gasto que se va a gastar en la calle, en alumbrado, etc. La interesada debe de abonar 720 euros por m2 para llevar a cabo la urbanización de la zona, sin que ella reciba nada, sólo tiene la obligación de ceder la tierra sin nada a cambio.

La interesada acude al Justicia de Aragón, para que estudiemos y medimos en su caso, ya que desde un principio, se le han presentado muchas dudas en como el Ayuntamiento de este municipio está gestionando este tema.”

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

1.- Con fecha 22-03-2007 (R.S. nº 2.656, de 28-03-2007) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de OJOS NEGROS sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe municipal acerca de las actuaciones realizadas por dicha Administración en relación con la oferta de adquisición de terrenos a que se refiere la queja, y posterior inclusión de dichos terrenos en el ámbito de la denominada U.E. nº 1 del PGOU, así como para tramitación y aprobación del Plan General, de su Modificación nº 1, y del Proyecto de Reparcelación. Solicitamos conste en dicho Informe referencia de acuerdos de aprobación inicial, información pública, existencia o no de alegaciones, informe técnico sobre las mismas, aprobación provisional y definitiva, y presentación o no de recursos, y su resolución, en su caso, así como de la justificación de la delimitación de la U.E. referenciada.

2.- Rogamos se nos remita copia íntegra compulsada del expediente municipal para aprobación del Proyecto de Reparcelación de la U.E. nº 1, y de la documentación técnica (y modificaciones, en su caso) en que se sustancia.

2.- Con misma fecha (R.S. nº 2655, de 28-03-2007, se solicitó al Departamento de OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES del GOBIERNO DE ARAGÓN :

1.- Informe sobre las actuaciones realizadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel en relación con la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Ojos Negros, con especial referencia a la inclusión en el mismo de la U.E. nº 1; y en relación con la Modificación aislada nº 1 del citado Plan General, que afectaba a la delimitación de dicha U.E. nº 1.

3.- En fecha 8-05-2007, se recibe escrito del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de OJOS NEGROS, de fecha 2-05-2007, RS nº 156, de 4-05-2007, adjuntando certificación del acuerdo plenario municipal adoptado en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2007, en respuesta a lo interesado por esta Institución :

"...el Pleno de este Ayuntamiento, en Sesión celebrada el día 30 de marzo de 2007, tomó entre otros el siguiente acuerdo:

JUSTICIA DE ARAGON: QUEJA SOBRE REPARCELACION FINCAS URBANAS. *A instancias de particular, que efectuó queja ante el Justicia de Aragón con nº Exte.DI-378/2007-10, desde esta Institución se requiere al Ayuntamiento para que aporte documentación e informe sobre tramitación del PGOU, su Modificación nº 1, delimitación de U.E. nº 1 de dicho Plan y aprobación del Proyecto de Reparcelación, se pide también información sobre oferta de adquisición de terrenos, sin concretar la identificación del afectado o interesado.*

A la vista de lo anterior y de los datos obrantes en el expediente del PGOU y posterior Modificación nº 1, que afecta a la U.E. nº 1, se acordó por UNANIMIDAD informar lo siguiente:

1º.- *El Planeamiento General del municipio fue tramitado, previa*

publicación de un Avance y admisión de sugerencias, mediante acuerdo inicial de 5/08/2002. Contra este acuerdo se presentaron un total de 26 alegaciones de particulares, que fueron resueltas mediante acuerdo de 9/04/2003 de aprobación provisional del citado Plan General. Con fecha 28/04/2004 fue aprobado definitivamente por la C.P.O.T.

2°.- Con fecha 11 de enero de 2006 se aprobó inicialmente la Modificación nº 1 del PGOU, que afecta específicamente al ámbito de la U.E. nº 1, para la que se propuso una reordenación y modificaciones puntuales de la Ordenanza de aplicación. Se presentó una alegación por Dª J.... S.... H....., que fue resuelta y parcialmente estimada mediante acuerdo de 14/03/2006, en la que se recogía un incremento en la edificabilidad que afectaba positivamente al aprovechamiento subjetivo y al aprovechamiento medio, así como la aprobación de una "reducción de cargas" prevista en el art. 122 de la LUA, para compensar los costes de urbanización previstos. Esta Modificación nº 1 fue aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno de 5/05/2006.

3°.- Tanto en el documento del PGOU, como en la referida Modificación nº 1, se incluyen las determinaciones y previsiones necesarias, en relación con las reservas de suelo para dotaciones y servicios. Con estos criterios del Planeamiento General, se tramitó el correspondiente Proyecto de Reparcelación de los terrenos incluidos en el ámbito de la U.E. nº 1, en el que constan 2 alegaciones de particulares (Dª J.... S..... H....., D. L.... H..... S.... y otro), resueltas favorablemente por el Ayuntamiento en el mismo acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, con fecha 29/09/2006.

4°.- En relación con la oferta de adquisición de terrenos, se informa que desde el año 1998, se iniciaron contactos con los propietarios afectados por la prevista U.E. del Plan general, de forma previa a la tramitación misma del Planeamiento, con objeto de ofrecer la disposición del Ayuntamiento a adquirir los terrenos de los particulares que estuvieran interesados, con objeto de evitar su participación en la gestión y desarrollo de la urbanización futura, con las obligaciones y cargas que implica un proceso de estas características para los titulares de derechos de propiedad en su ámbito de delimitación. Esta fórmula dio resultados en algunos casos, con la adquisición de varias fincas por parte del Ayuntamiento, y en otros se optó voluntariamente por participar en el proceso urbanizador.”

4.- En fecha 11-05-2007 se recibió en esta Institución escrito del Vicepresidente del Gobierno y Consejero de Presidencia y Relaciones Institucionales del Gobierno de Aragón, adjuntando Informe del Director General de Urbanismo, de fecha 24-04-2007, en el que se pone de manifiesto :

“En cuanto a las actuaciones realizadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio (CPOT) de Teruel, conviene realizar las siguientes consideraciones:

1°.- La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de OJOS NEGROS

en sesión de 28-04-2004. En dicho Plan General se delimitó una Unidad de Ejecución (la Unidad de Ejecución n° 1) en Suelo Urbano No Consolidado.

Estos terrenos se sitúan al Norte del Suelo Urbano, desde el límite del Suelo Urbano Consolidado junto a la Travesía del Colladito, hasta la Carretera. Esta Unidad de Ejecución abarca una superficie de 22.316 m².

La Comisión Provincial entendió esta clasificación de suelo como correcta y que cumplía los requisitos como Suelo Urbano No Consolidado, prevista en los arts 18 de la Ley 5/99, Urbanística de Aragón y del Decreto 52/2002 que la desarrolla.

2°.- Posteriormente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en sesión de 29 de Marzo de 2006 acordó:

"Informar favorablemente la Modificación n° 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Ojos Negros, condicionada al cumplimiento de las prescripciones señaladas en este acuerdo".

Esta Modificación n° 1 consistía:

- * Modificación del ámbito de la Unidad de Ejecución n° 1 del Suelo Urbano No Consolidado de Ojos Negros, reduciendo ligeramente su superficie para no afectar a la zona de dominio público de la carretera TE-V-9025, una vez producido el levantamiento topográfico de la zona.

- * Modificación del diseño del viario interior de la Unidad de Ejecución n° 1, suprimiendo el vial que separa las manzanas de equipamiento previstas.

- * Modificación de la Ordenanza relativa a la Zona Residencial Unifamiliar, aplicable a las parcelas destinadas a uso residencial Unifamiliar, en la citada U.E. n° 1, introduciendo nuevas condiciones de edificación.

- * Apertura de dos viales peatonales en la zona norte de la U.E. n° 1 que aseguren futuras conexiones en caso de crecimiento urbano y eviten frentes largos de calles.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio consideraba correcta y justificada la Modificación, señalándose únicamente errores puntuales en cuanto al documento técnico presentado.

Con fecha 1 de Junio de 2006 tuvo entrada un ejemplar de la Modificación n° 1 de dicho Plan General que fue objeto de aprobación definitiva por el Ayuntamiento el 5 de Mayo de 2006. Supervisado el proyecto por los servicios técnicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio se comprobó que el documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, no cumplimentaba en su totalidad el acuerdo de la Comisión Provincial de 29-03-2006, enviando copia de dicho informe al Ayuntamiento para que subsanara las deficiencias, previo al trámite de información pública, el 7 de Junio de 2006.

Posteriormente con fecha 10-01-2007, tuvo entrada en el Servicio Provincial de Obras Públicas, nueva documentación técnica, visada y diligenciada de Aprobación Definitiva, cumplimentando las deficiencias del Acuerdo de la Comisión de 29-03-2006.

Desde los servicios técnicos de la Comisión, se realizó un segundo informe en el sentido de que esta nueva documentación aportada no era completa y por lo tanto no podía considerar que se hubieran corregido las deficiencias.

Dicho informe fue debidamente notificado al Ayuntamiento de Ojos Negros el 24 de enero de 2007.”

CUARTO.- Del Informe municipal reproducido en apartado 3 anterior, y de la documentación aportada al expediente por la persona presentadora de la queja, del Informe de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Aragón, así como de las indagaciones realizadas en los servicios de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, resulta :

1.- Según se nos informa por el Ayuntamiento, desde el año 1998, se iniciaron contactos con los propietarios afectados por la prevista U.E. del Plan general, de forma previa a la tramitación misma del Planeamiento, con objeto de ofrecer la disposición del Ayuntamiento a adquirir los terrenos de los particulares que estuvieran interesados, con objeto de evitar su participación en la gestión y desarrollo de la urbanización futura, con las obligaciones y cargas que implica un proceso de estas características para los titulares de derechos de propiedad en su ámbito de delimitación. Esta fórmula dio resultados en algunos casos, con la adquisición de varias fincas por parte del Ayuntamiento, y en otros se optó voluntariamente por participar en el proceso urbanizador.

2.- El Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Ojos Negros fue tramitado, previa publicación de un Avance y admisión de sugerencias, mediante acuerdo de aprobación inicial de 5/08/2002. Contra este acuerdo se presentaron un total de 26 alegaciones de particulares, que fueron resueltas mediante acuerdo de 9/04/2003, de aprobación provisional del citado Plan General. Y con fecha 28/04/2004 fue aprobado definitivamente por la C.P.O.T. de Teruel.

3.- Con fecha 11 de enero de 2006 se aprobó inicialmente la Modificación nº 1 del PGOU, que afecta específicamente al ámbito de la U.E. nº 1, para la que se propuso una reordenación y modificaciones puntuales de la Ordenanza de aplicación. Se sometió a información pública (B.O.P. de 2-02-2006), presentándose una alegación por interesada, que fue resuelta y parcialmente estimada mediante acuerdo de 14/03/2006, en la que se recogía un incremento en la edificabilidad que afectaba positivamente al aprovechamiento subjetivo y al aprovechamiento medio, así como la aprobación de una "reducción de cargas" prevista en el artº 122 de la LUA, para compensar los costes de urbanización previstos. Esta Modificación nº 1 fue aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno de 5/05/2006.

Sin embargo, procede señalar, a la luz del informe recibido de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Aragón, de 24-04-2007, que el Ayuntamiento, al acordar la aprobación definitiva de la Modificación, y remitir a Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel el documento técnico refundido, fue informado de que dicho documento no

subsanaba completamente las deficiencias señaladas por dicha Comisión, en su informe de 29-03-2006, y en relación con nueva documentación municipal remitida a Comisión con fecha 10-01-2007, volvió a emitirse informe de servicios técnicos notificada al Ayuntamiento con fecha 24-01-2007, considerando que la nueva documentación aportada no era completa y por tanto no podía considerar que se hubieran corregido las deficiencias.

4.- Tanto en el documento del PGOU, como en la referida Modificación nº 1, se incluyen las determinaciones y previsiones necesarias, en relación con las reservas de suelo para dotaciones y servicios, que afectan a la U.E. nº 1. Y con estos criterios del Planeamiento General, se tramitó el correspondiente Proyecto de Reparcelación de los terrenos incluidos en el ámbito de la U.E. nº 1, en el que constan 2 alegaciones de particulares, resueltas favorablemente por el Ayuntamiento en el mismo acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, con fecha 29/09/2006. Acuerdo notificado a los interesados y publicado en B.O.P., sin que haya sido impugnado jurisdiccionalmente.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- A la vista de los antecedentes expuestos, y examinadas las actuaciones realizadas por el Ayuntamiento de Ojos Negros para la tramitación y aprobación de su Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.), que recogía la delimitación de la Unidad de Ejecución (U.E.) nº 1, planeamiento aprobado definitivamente por acuerdo de C.P.O.T. de Teruel, en fecha 28-04-2004, y de la Modificación nº 1 del citado Plan, que afectaba a la delimitación de la U.E., aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 5-05-2006, procede señalar que el documento técnico aprobado definitivamente por el Ayuntamiento no ha subsanado completamente, hasta la fecha, las deficiencias que se habían puesto de manifiesto en el Informe de Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, de fecha 29-03-2006. Así lo acreditan los Informes emitidos por los Servicios técnicos de la citada Comisión Provincial, de fechas 6-06-2006, remitido al Ayuntamiento de Ojos Negros con fecha 7, y el emitido con fecha 27-11-2006 en relación con el Proyecto de Reparcelación, y el último emitido en fecha 23-01-2007, enviado al citado Ayuntamiento con fecha 24.

Por lo que respecta a la actuación de los particulares, aunque consta acreditada ante esta Institución la presentación de recurso administrativo contra el acuerdo municipal de aprobación provisional y de desestimación de las alegaciones presentadas al Plan, y también contra la Modificación nº 1, no se impugnaron, ni el Plan ni la Modificación, ante la Jurisdicción contencioso-administrativa, en tiempo y forma, aunque sobre la Modificación quizá fuera posible presentar recurso en tanto que no se han cumplido, como hemos señalado, las prescripciones del Informe de Comisión Provincial.

SEGUNDA.- En cuanto al Proyecto de Reparcelación de la U.E. nº 1, se trata de un instrumento de desarrollo y ejecución del Planeamiento general municipal, para llegar a la transformación de un “suelo urbano no consolidado” en “suelo urbano”, y a la vista de la documentación aportada junto con la queja presentada consideramos que el Ayuntamiento ha seguido el procedimiento establecido al efecto, pues tras aprobarse inicialmente, por Decreto de Alcaldía de 14-06-2006, y someterse a la preceptiva información pública (B.O.P. de 21-07-2006), se aprobó definitivamente por acuerdo plenario municipal de fecha 29-09-2006, resolviendo en el mismo acuerdo las alegaciones presentadas, y notificándose el acuerdo adoptado a los interesados, que asimismo se publicó en B.O.P. de 22-11-2006. En todo caso, como se hace constar en informe técnico de fecha 27-11-2006, remitido por Comisión Provincial al Ayuntamiento en relación con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, no cabe darse por enterado de ésta, en tanto no se cumplan las prescripciones que la Comisión impuso a la aprobación de la Modificación nº 1, del Plan, que le sirve de marco.

Además, nos cabe hacer la observación de que la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación cuya copia se adjuntaba a la queja, remitida a interesada con R.S. nº 458, de 31-10-2004, no recogía la fecha de celebración del Pleno municipal; y que, en anuncio del citado acuerdo publicado en B.O.P. (de 22-11-2006) no se indicaba el plazo de presentación del recurso contencioso-administrativo, indicación que, en cambio, sí constaba en la notificación individualizada remitida a la interesada, por lo que, en el caso concreto que nos ocupa, al no haberse recurrido el acuerdo en la vía jurisdiccional ofrecida, en el plazo dado al efecto (lo que, en cierto modo era lógico, toda vez que la alegación presentada, solicitando la atribución de las fincas resultantes con parcelación ya realizada, había sido aceptada en el caso concreto), plantea una remota posibilidad de impugnación jurisdiccional, al no poder considerarse aprobada definitivamente la Modificación nº 1, por no haber cumplido el Ayuntamiento, en toda su integridad, las prescripciones de Comisión Provincial.

TERCERA.- En suma, aunque es cierto que la carga porcentual de cesiones de terreno en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 1 parecen algo elevadas, si se comparan con otras Unidades delimitadas en otros municipios (comparación ésta argumentada en las alegaciones presentadas pero irrelevante desde el punto de vista jurídico, por tratarse de Planeamientos distintos), o con las que, en general, resultan del desarrollo de Planes Parciales, y el propio Ayuntamiento lo acepta y es consciente de ello, al acordar la aplicación de lo establecido en art. 122 de la Ley Urbanística, contribuyendo con una compensación económica a cargo de la propia Administración a los costes de urbanización, adicional a la que le corresponde como propietario de terrenos en el mismo ámbito de la U.E., como ya hacíamos constar a la presentadora de la queja, en nuestro escrito

de 22-03-2007 (R.S. nº 2657, de 28-03-2007) en petición de aclaración a algunos extremos de su queja, no puede hablarse (como se dice en la exposición de la queja) de que “... sólo tiene la obligación de ceder la tierra sin nada a cambio”.

El Plan General reclasificó el suelo de su propiedad, de “no urbanizable” a “urbano no consolidado”, permitiendo un uso, y aprovechamiento, urbanístico que antes no tenía permitido (lo que conlleva, en principio, un mayor valor del suelo), y según los datos que aparecen en el Proyecto de Reparcelación de la U.E. nº 1, recibe fincas 1 y 2 (de 986'30 m², y de 1.574'34 m², de superficie, respectivamente; y un aprovechamiento urbanístico de 1.368'42 m² y 2.184'28 m² respectivamente. Por otra parte, el acuerdo municipal de aprobación definitiva, acogiendo una alegación de representante de la propia interesada, accede a parcelar dichas fincas resultantes en 12 parcelas, en torno a 200 m² cada una, por lo que, aceptada su alegación, y aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, siguiendo el procedimiento legal establecido al efecto, no estimamos aceptable que venga a cuestionarse el mismo ante esta Institución, cuando no lo ha sido, en tiempo y forma, ante la Jurisdicción contencioso-administrativa.

En cuanto a la obligación de costear la urbanización, estamos ante una obligación legal, que le afecta en la proporción en que es adjudicataria y titular de propiedades en el ámbito de ejecución, conforme al Proyecto de Reparcelación aprobado, por lo que, mientras la repercusión de gastos de urbanización, por parte del Ayuntamiento, se ajuste a dicha proporción, nada cabe objetar.

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

PRIMERO.- Hacer **SUGERENCIA formal al AYUNTAMIENTO DE OJOS NEGROS** para que, en relación con la MODIFICACION Nº 1 del PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA, proceda a subsanar las deficiencias del documento técnico refundido, todavía pendientes de ello, ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, pues hasta tanto dicha subsanación no se produzca en toda su plenitud, no puede tenerse por informada favorablemente la citada Modificación. Y en la medida en que la aprobación definitiva de ésta, como instrumento marco de ordenación, es condición previa para la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, el resultado de éste sería jurídicamente cuestionable, mientras aquella subsanación no se lleve a efecto.

SEGUNDO.- En la medida en que las deficiencias señaladas como todavía no corregidas, a juicio de Comisión Provincial de Ordenación del

Territorio de Teruel, puedan ser determinantes de contenidos del Proyecto de Reparcelación de la U.E. nº 1, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en ejecución del Plan, procederá retrotraer las actuaciones administrativas y practicar las notificaciones y ofrecimientos de recursos que corresponda, a los interesados en el expediente.

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.

12 de septiembre de 2007

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE