

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE ILLUECA  
Plaza de España, 11  
50250 ILLUECA  
ZARAGOZA**

### **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Con fecha 29-05-2008 se presentó queja de carácter individual.

**SEGUNDO.-** En la queja presentada se exponía :

*“Me dirijo a su organismo para exponer mi caso que no por ser individual y concreto deja de tener menos interés y consecuencias menos funestas.*

*Sin más preámbulos expongo mi problema. Todo se ha originado tras aprobar el nuevo PGOU el Ayuntamiento de Illueca, mi familia (política), posee un tablar en una de las riberas del Río Aranda, su finalidad es tan sólo agrícola, como la ha sido toda la vida; su proximidad al río, apenas 5 metros, unido a su difícil acceso y reducidas dimensiones no posibilita otro uso.*

*El nuevo PGOU ha calificado esta parcela como urbanizable, lo cierto que nada se puede urbanizar en esa ribera, es un terreno fácilmente inundable, y debido a la humedad, de poca consistencia, ni tan siquiera una caseta de aperos estaría segura. La consecuencia directa de esta calificación es que su valor catastral ha subido un 17.000 %, no, no me he equivocado al diigitar, es tal y como está escrito.*

*Lo cierto es que de acuerdo a la Ley de Aguas y a la propia legislación urbanística de Aragón, Ley 5/99 (concepto de suelo no urbanizable), resulta del todo inviable.*

*Mi petición es que pueda interesarse por este asunto y se busque una solución a este despropósito, que bien con la ley en la mano o simplemente apelando al sentido común nunca debería haber ocurrido.”*

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

**1.-** Mediante sendos escritos de fechas 6-06-2008 (RS nº 4894, de 10-06-2008) y de 10-07-2008 (RS nº 5920, de 11-07-2008) se solicitaron datos complementarios al presentador de la queja, relativos a la identificación de la parcela y localización, así como a las alegaciones realizadas por su parte durante la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana

Solicitud a la que se dio respuesta en fecha 18-07-2008, remitiendo la siguiente documentación :

- 1.- Recurso de alzada interpuesto ante la Gerencia Territorial del Catastro.
- 2.- Notificación del I.B.I. urbanos de la Dirección General del Catastro.
- 3.- Foto del servicio de cartografía de la Oficina virtual del Catastro, donde la zona sombreada corresponde a las parcelas afectadas.
- 4.- Cédula de propiedad donde refleja la identificación de parcela, calificación y superficie.
- 5.- Escrituras de compraventa de ambas propiedades.

**2.-** Con fecha 24-07-2008, R.S. nº 6389, de 25-07-2008, se solicitó información al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón, y en particular :

1.- Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, sobre el Expediente tramitado para la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de ILLUECA, con remisión a esta Institución de copia de las certificaciones de los acuerdos adoptados para su aprobación, cumplimentación de los trámites de información pública, tanto del Avance como del Plan, y de las alegaciones presentadas, informes técnicos emitidos sobre éstas, y la resolución dada a las mismas, con especial referencia a las presentadas, en su caso, en relación con la clasificación como "suelo urbanizable" de la zona a que se refiere la queja (parcela 27, del Polígono 13, y su entorno, próximo al Río Aranda) . De la justificación de tal clasificación dada a una zona que la queja considera como inundable, y , por tanto, no apta para su edificación, y de si constan en Expediente Informes emitidos al respecto por organismos competentes en la materia (Confederación Hidrográfica, Departamento de Medio Ambiente, Protección Civil, etc).

Rogamos se nos remitan también copias de los Planos de Ordenación definitivamente aprobados, tanto de Clasificación del Suelo, como de Calificación o usos, y de las Normas de aplicación en la zona antes citada.

**3.-** Con misma fecha, RS nº 6390, de 25-07-2008, se solicitó información al AYUNTAMIENTO de ILLUECA sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe sobre el Expediente tramitado por ese Ayuntamiento para la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, con remisión a esta Institución de copia de las certificaciones de los acuerdos adoptados para su aprobación, cumplimentación de los trámites de información pública, tanto del Avance como del Plan, y de las alegaciones presentadas, informes técnicos emitidos sobre éstas, y la resolución dada a las mismas, con especial referencia a las presentadas, en su caso, en relación con la clasificación como "suelo urbanizable" de la zona a que se refiere la queja (parcela 27, del Polígono 13, y su entorno, próximo al Río Aranda) . De la justificación de tal clasificación dada a una zona que la queja considera como inundable, y , por tanto, no apta para su edificación.

Rogamos se nos remitan también copias de los Planos de Ordenación definitivamente aprobados, tanto de Clasificación del Suelo, como de Calificación o usos, y de las Normas de aplicación en la zona antes citada.

**4.-** Y con esa misma fecha, R.S. nº 6391, de 25-07-2008, se solicitó información a la Delegación del Gobierno en Aragón, y en particular :

1.- Informe de la Gerencia Territorial del Catastro de Zaragoza, en relación con las actuaciones realizadas para instrucción y resolución de reclamación presentada, a través de Registro de la Subdelegación del Gobierno en Guadalajara, en fecha 14-02-2008 y ampliada en fecha 21-02-2008, en relación con la parcela 27 del Polígono 13, de ILLUECA (Zaragoza), su calificación como "urbana", su valoración catastral, y su superficie real.

**5.-** En fecha 30-07-2008 tuvo entrada en esta Institución escrito del Ayuntamiento de Illueca, en el que su Alcalde-Presidente nos manifestaba :

*"En contestación a su escrito expediente referenciado al margen, comentar que en efecto recientemente se ha aprobado en esta localidad el PGOU, presentado para su confección en el año 2002 y recibiendo la aprobación final en el año 2006.*

*Este mes de Enero se ha hecho efectivo y además ha habido una revisión total del Catastro ya que desde el año 1.990 los valores no estaban actualizados. Revisión cuya competencia corresponde exclusivamente a Catastro.*

*Esta Corporación en base a las numerosas quejas recibidas por parte de afectados cuya significación puntual vienen motivadas por pasar de suelo rustico a catalogaciones de urbano y suelo industrial y cifradas con importes aparentemente altos, se persono en la oficina de Catastro siendo atendidos por el Gerente Regional Adjunto Ignacio Hermoso.*

*En consecuencia hemos mantenido varias reuniones con los afectados y en base a las mismas se aprobó por pleno de la Corporación proceder a una bonificación del I.B.I. para la presente anualidad y la venidera.*

*La finca en cuestión Polígono 13 parcela 27 resultaba un I.B.I. de 1.823 euros y el impuesto una vez aplicada la bonificación queda por un importe de 23,24 euros.*

*No obstante, a finales de Febrero 2008 personal de Catastro estuvo en este Ayuntamiento para recabar información y alegaciones de afectados. En el caso que nos ocupa estamos pendientes de contestación por si se trata de un error.*

*Mes de Mayo 2008 se realizaron las reuniones comentadas y entre Junio y Julio se procedió a las reuniones en Zaragoza con Catastro y reuniones de la Corporación para solucionar en parte el conflicto originado.*

*Una vez realizada las bonificaciones, entendemos que hemos de continuar en la búsqueda de una solución por cuanto el Valor de la Finca y sus derivaciones sigue pendiente, razón por la cual consideramos en el mes de Septiembre nuevas reuniones con los afectados para comentarles la necesidad de contratación de un abogado Urbanista que verifique y gestione la parte técnica de esta compleja y delicada situación.*

*Dado que se nos solicita una serie de documentación, quedamos emplazados para finales de septiembre al objeto de ir confeccionándola para su*

posterior remisión a ese Gabinete.

*Agradeciéndoles la colaboración en el ejercicio de nuestras competencias, le saluda atentamente."*

6.- En fecha 17-09-2008 tuvo entrada en esta Institución respuesta del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón :

*"En relación con el expediente de queja de referencia DI.931/2008.10 del Justicia de Aragón, relativo al planeamiento urbanístico de vigente aplicación en el término municipal de Illueca, concretamente en la parcela 27, polígono 13, y su entorno próximo al río Aranda, cúpleme informarle lo siguiente :*

*El municipio de Illueca tiene como instrumento de planeamiento un Plan General de Ordenación Urbana aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesiones de fecha 29 de junio de 2006, 27 de diciembre de 2006 y 31 de mayo de 2007.*

*La parcela se encuentra localizada en la margen derecha del río Aranda al oeste del núcleo urbano, estando clasificada, conforme al plano de clasificación 2.2.1 del término municipal, como suelo urbano, encontrándose sin ningún uso asociado, como se desprende del plano de calificación 2.3.0. No se le asigna ninguna de las zonificaciones existentes en el plan (residencial, industrial, sistema general espacios verdes, escolar, deportivo...) careciendo de aprovechamiento urbanístico. Se remite copia de ambos planos referidos.*

*Como se desprende de los informes de la Confederación Hidrográfica del Ebro obrantes en el expediente administrativo estos terrenos clasificados como suelo urbano, así como otros, se ven afectados por las avenidas de 10, 50, 100 y 500 años de periodo de retorno del río Aranda. En particular, el sector de suelo urbanizable contiguo "Arrabal Sur", situado al noroeste de la parcela y en cota superior, queda afectado por la avenida de periodo de retorno de 100 años, por lo que el riesgo de avenidas de la parcela en cuestión parece ser inferior a 100 años por su mayor proximidad al río. No obstante, ambas actuaciones se informan favorablemente por dicho organismo sin perjuicio de advertir una serie de consideraciones y, en particular, que con carácter previo a la ejecución de la urbanización del Sector Arrabal, se deberá contar con el informe favorable de esa Confederación debiendo adjuntar el plan parcial previsto y estudio hidrológico específico de la zona objeto de actuación.*

*Se aporta copia de los siguientes documentos del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca solicitados por esa institución:*

*- Acuerdos adoptados por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesiones de fecha 29 junio de 2006, 27 de diciembre de 2006 y 31 de mayo de 2007.*

*- Informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Ebro con las siguientes fechas:*

*\* Informe de fecha 15 de febrero de 2002.*

*\* Informe de fecha 3 de febrero de 2003.*

*\* Informe de fecha 22 de abril de 2004.*

*\* Informe de fecha 1 de diciembre de 2005.*

*\* Informe de fecha 31 de mayo de 2005.*

*- Informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.*

- *Certificado del Secretario municipal del acuerdo plenario de las alegaciones presentadas.*
- *Informe técnico de propuesta de resolución de las alegaciones presentadas.*
- *Copia de las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública.*
- *Planos de ordenación :*
  - \* *2.2.1 Clasificación del suelo.*
  - \* *2.3.0 Calificación.”*

**7.-** Mediante escrito de fecha 16-10-2008 (RS nº 8648, de 21-10-2008) se dio traslado al presentador de la queja del escrito municipal y del Informe remitido por el Gobierno de Aragón.

**8.-** En fecha 3-11-2008 tuvo entrada la respuesta de Gerencia Territorial del Catastro :

*“En contestación al expediente arriba indicado, referido a la parcela 27 del polígono 13 sita en el término municipal de Illueca, se emite el siguiente informe:*

*1.- El día 15 de febrero de 2008, tuvo entrada en la Gerencia Regional de Catastro, recurso de reposición presentado por D. J... M.... L.... C....., registrado con número 14709/08, en el que solicitaba que la parcela dejara de ser urbana y se calificara como rústica, se modifique el tipo de cultivo, se ajuste el valor catastral a la situación de la finca rústica. Además , indicaba que la finca fue adquirida por su padre fallecido y, por su madre, que todavía vive. No han realizado aceptación de herencia, por lo que no entiende que figure a nombre de él y de su hermana.*

*2.- Con fecha 19 de febrero de 2008 reitera su petición.*

*3.- Con fecha 21 de febrero de 2008, realiza nuevas alegaciones que solicita se tengan en cuenta en la presente reclamación referidas a que la superficie de la finca catastrada es de 2.830 metros cuadrados y la superficie que consta en el título de propiedad es de 1.460 metros cuadrados.*

*4.- Habiendo analizado las alegaciones y conforme al informe técnico emitido el 21 de octubre, se comunica:*

*a.- que la finca es a todos los efectos, urbana*

*b.- respecto de la modificación de la superficie es preceptiva realizar la puesta de manifiesto a los colindantes como parte del procedimiento ante la posible modificación de sus linderos y superficies para que realicen las correspondientes alegaciones.*

*5.- Por todo lo anterior el expediente se encuentra en fase de tramitación administrativa emitiéndose su resolución tan pronto como se analicen las alegaciones vertidas por las partes.”*

**9.-** Del precedente informe se dio traslado al presentador de la queja mediante escrito de 6-11-2008 (RS nº 9483, de 10-11-2008)

**10.-** Con fechas 16-10-2008 (RS nº 8649, de 21-10-2008) y 5-12-2008

(R.S. nº 10452, de 9-12-2008) se remitieron sucesivos recordatorios de la solicitud de información y documentación, al Ayuntamiento de ILLUECA, sin que hasta la fecha se haya dado más respuesta a nuestros escritos a dicha Administración municipal,

## II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

**PRIMERA.-** El artículo 2.2 de la Ley 4/1985, de 27 de Junio, reguladora del Justicia de Aragón, reconoce a esta Institución competencia para supervisar la actuación de los entes locales aragoneses en lo que afecta a materias en las que el Estatuto de Autonomía atribuya competencia a la Comunidad Autónoma de Aragón, como es en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Y le faculta en todo caso para dirigirse a toda clase de autoridades, organismos, funcionarios y dependencias de cualquier Administración, con sede en la Comunidad Autónoma (art. 2.3).

**SEGUNDA.-** Más adelante, el artículo 19 de la misma Ley 4/1985, de 27 de Junio, reguladora del Justicia de Aragón, establece la obligación general de todos los poderes públicos y entidades afectadas por dicha Ley de auxiliar al Justicia en sus investigaciones, y añade que *“las autoridades, funcionarios y todo el personal dependiente de la Administración deberán facilitar al Justicia ..... las informaciones, asistencia y entrada a todas las dependencias, centros y organismos. Igualmente deberán poner a su disposición los datos, expedientes o cualquier clase de documentos que permitan llevar a cabo adecuadamente la actuación investigadora.”*

**TERCERA.-** A luz de las disposiciones antes referenciadas, consideramos que el AYUNTAMIENTO de ILLUECA, aunque inicialmente se ofreció a preparar la información y documentación que solicitábamos, al no atender a nuestros sucesivos recordatorios de solicitud de información dirigidas al mismo para instrucción de la queja presentada, incumplió con las obligaciones que la citada Ley 4/1985 le impone para con esta Institución, a la que la entrada en vigor de la reciente reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobada por Ley Orgánica, 5./2007, en su art. 59, reconoce plena competencia para supervisar la actuación de los Entes Locales de nuestra Comunidad Autónoma, como ya lo estaba reconocido respecto a la Administración Autonómica, desde el Estatuto de 1982, y Ley reguladora de esta Institución, de 1985.

**CUARTA.-** En cuanto a la actuación de la Gerencia del Catastro, dado que se nos comunicó estar en tramitación recurso de reposición presentado, y por tratarse de organismo cuya supervisión queda fuera del ámbito de competencias de esta Institución, consideramos que nada cabe añadir a lo informado, y resuelto en su caso, por dicha Gerencia.

**QUINTA.-** Y en cuanto a la clasificación y calificación urbanística de los

terrenos, a partir de las cuales, se realiza la valoración catastral, ya se avanzó al presentador de la queja, en nuestra inicial comunicación de fecha 24-07-2008 (R.S. nº 6388, de 25-07-2008), que dado que el Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado definitivamente en junio de 2006, y publicado en BOP de 4-09-2007, estamos ante un acto administrativo firme. Ni consta en la documentación facilitada por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, la existencia de alegaciones presentadas en trámite de información pública, ni de recurso del interesado contra el acuerdo de aprobación definitiva.

**SEXTA .-** Pero dicho lo anterior, de ser cierto lo que se nos decía por el presentador de la queja, en cuanto al incremento del valor catastral, consideramos el mismo injusto, especialmente si tenemos en cuenta que el informe del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, arriba reproducido, nos dice que la concreta parcela, clasificada como urbana, sin embargo aparece sin ningún uso asociado, careciendo de aprovechamiento urbanístico, lo cual es lógico al situarse en zona inundable.

Esta última condición limitativa, es la que nos lleva, tomando en consideración lo que se establece en la reciente Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, en sus arts 17 al 19, al regular el “suelo no urbanizable”, y la facultad que la misma Ley, en su art. 76, apartados 3 y 4, a formular al Ayuntamiento la recomendación de promover una modificación del Plan en la zona en cuestión, en relación con la clasificación y categorización del suelo, pues parece que, dada su nula posibilidad de aprovechamiento urbanístico, sería legalmente más correcta su clasificación como “suelo no urbanizable”.

El art. 17.1. a), in fine, parece pronunciarse por considerar, en todo caso, como suelo no urbanizable los terrenos con riesgo natural de inundación, entre otros, y en el art. 19 llega a su consideración como “suelo no urbanizable especial”.

La mera solución adoptada provisionalmente por el Ayuntamiento, según el primer y único informe recibido, para dos años, de bonificación de las cuotas tributarias, no nos parece la solución al problema planteado, precisamente por su carácter temporal, al menos en el caso concreto planteado en queja.

### **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

**PRIMERO.- RECORDATORIO FORMAL al AYUNTAMIENTO DE ILLUECA, de la obligación que la Ley 4/1985, de 27 de Junio, le impone de auxiliar al Justicia de Aragón** en la investigación de las quejas que ante el mismo se presenten en relación con la actuación de la Administración Pública municipal.

**SEGUNDO.- RECOMENDACION al mismo AYUNTAMIENTO** para que, si lo estima procedente, a tenor de lo razonado en la última de nuestras consideraciones jurídicas, promueva la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana, en cuanto a la “clasificación de suelo” asignada a la zona en que se emplaza la parcela a la que se alude en queja, sin perjuicio de revisar otros aspectos del mismo Plan que pudieran ser objeto también de modificación, a la vista del resultado que ha determinado desde el punto de vista tributario para la población en general.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me acuse recibo del Recordatorio de Deberes Legales para con esta Institución, y me comunique se acepta o no la Recomendación formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

**9 de diciembre de 2010**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**