

Expte.

DI-767/2011-5

**Sr. Alcalde-Presidente
AYUNTAMIENTO DE SOBRADIEL
Cortes de Aragón, 2
50629 SOBRADIEL
ZARAGOZA**

SUGERENCIA

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- El día 5 de mayo de 2011 tuvo entrada en esta Institución escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba indicado.

En dicho escrito se hacía alusión a los siguientes hechos:

La mercantil AAA es arrendataria financiera de una parcela ubicada en la Unidad de Ejecución UE Industrial-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Sobradiel. En dicha parcela existe una nave destinada a transporte y usos industriales. Se da la circunstancia de que, en la actualidad, esta parcela no cuenta con suministro de agua, ya que el pozo que hasta este momento daba este servicio ha dejado de prestarlo. Se solicita por ello al Ayuntamiento de Sobradiel una solución a este problema.

SEGUNDO.- A la vista de la queja presentada, se acordó admitirla a supervisión efectuando la oportuna asignación del expediente para su instrucción. Con tal objeto, se envió con fecha 23 de mayo de 2011 un escrito al Ayuntamiento de Sobradiel recabando la siguiente información:

1) estado actual en el que se encuentra el procedimiento reparcelatorio y de urbanización de la Unidad de Ejecución Industrial UEI-4 de Sobradiel en la que se ubica la finca afectada.

2) forma en que en el planeamiento urbanístico del que traen causa dichos procedimientos reparcelatorios y de urbanización se garantiza el abastecimiento de agua a la mencionada Unidad de Ejecución Industrial.

TERCERO.- La respuesta del Ayuntamiento se recibió el día 21 de junio de 2011, y en ella hace constar, textualmente, lo siguiente:

“Remito adjunto a los efectos oportunos informe emitido por el Técnico Municipal respecto a su solicitud referida a la UEI-4, de la zona industrial de Sobradiel .

Decirle que este Ayuntamiento ha intentado por todos los medios que los propietarios de esta unidad presentarán los proyectos necesarios para dotar de servicios a la zona.

Entendemos que en este momento es la Junta de Compensación la que está obligada a presentar los proyectos y ejecutar las obras dado que la iniciativa es privada y el sistema establecido es el de compensación.

Este Ayuntamiento está dispuesto a ayudarles en las tramitaciones de los proyectos y agilizar todo lo referente a los mismos, pero no dispone de medios materiales ni personales para establecer otro sistema al ser un Ayuntamiento pequeño y con pocos medios económicos y más en esta etapa de crisis.

La obra para abastecer de agua a esa Unidad de ejecución desde los depósitos Municipales, es costosa pues debe atravesar una línea de Ferrocarril y otras propiedades de otros sectores industriales.

El Ayuntamiento esta dispuesto a garantizar el agua si los propietarios ejecutan la obra, dado que el Ayuntamiento no puede ejecutarla por ser de iniciativa privada y no disponer de recursos económicos para ello. El Ayuntamiento intentó hacer un convenio con Casetas para abastecer el agua a la zona dado que está anexa a este barrio pero no prosperó.

Finalmente decirle que en la actualidad lo único que tiene que hacer la Empresa es arreglar el pozo, nosotros ignoramos de quién es la propiedad, lo único que sabemos es que puestos en contacto con la Empresa Basarán, se nos dijo que el pozo era comunitario y que AAA, podía solicitar permiso para reparar la tubería que impedía abastecerse de agua y desde este Ayuntamiento así se le comunico a la Empresa AAA.”

A esta contestación se adjuntaba un extenso informe sobre la cuestión emitido por el Técnico Municipal.

CUARTO.- A la vista de la contestación recibida, con fecha 15 de julio de 2011 se dirigió nuevo escrito al Ayuntamiento de Sobradriel solicitando una ampliación de la información remitida.

En concreto, se interesó información sobre las previsiones del Consistorio en orden a la elaboración, en el plazo más breve posible, de un Plan Especial de dotación de infraestructuras que recogiera las condiciones en las que se podía llevar a cabo la conexión de una tubería de abastecimiento de agua a la red municipal general y diera servicio a los suelos incluidos en la Unidad de Ejecución de uso industrial UEI-4 de Sobradriel. O, en su caso, la elaboración de cualquier otro instrumento urbanístico preciso con igual objeto.

El Ayuntamiento de Sobradriel remitió escrito de respuesta en fecha 27 de septiembre de 2011 del siguiente tenor:

“Adjunto remito a los efectos oportunos, informe del técnico Municipal referida a su solicitud de ampliación de información referida a la UEI-4 zona

industrial de este Municipio.

Le hago constar que según vayan sucediéndose las actuaciones se le iré comunicando, dado la lentitud de las gestiones a realizar y la economía existentes en esta época de crisis para todos.”

Tal y como se indicaba en esta carta, se adjuntaba nuevo informe emitido al efecto por el Técnico Municipal.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Es objeto de estudio en este expediente la situación en la que se encuentra la Unidad de Ejecución Industrial UEI-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Sobradriel, en concreto, en cuanto que, tal y como indicó el presentador de la queja y el propio Ayuntamiento de Sobradriel ha reconocido, la misma carece de servicio de abastecimiento de agua.

En este caso, merecen una mención especial los informes realizados por el Técnico Municipal del Ayuntamiento de Sobradriel sobre esta cuestión y que se adjuntaron a las respuestas dadas por el Consistorio a nuestras solicitudes de información.

Así, el contenido de dichos informes es exhaustivo y clarificador, recoge la específica normativa de aplicación además de incluir soluciones para el problema planteado, todo lo cual merece ser tenido en consideración.

Dado su interés para la resolución de este expediente, estimamos conveniente su transcripción.

SEGUNDA.- Así, el primer informe técnico aportado por el Ayuntamiento de Sobradriel junto con su escrito de 2 de junio de 2011 es del siguiente tenor:

”En relación con el asunto de referencia y tras haber examinado la documentación aportada (Petición de informe emitido por El Justicia de Aragón. referente al abastecimiento de agua de las parcelas incluidas en la UEI-4 de Sobradriel. con registro de entrada en el Ayuntamiento n° 359 de 24/may/2011) se informa lo siguiente:

Con respecto al estado actual en que se encuentra el procedimiento reparcelatorio y de urbanización de la UEI-4 de Sobradriel:

- Las parcelas a que se refiere el presente informe se encuentran incluidas dentro de la Unidad de Ejecución de uso industrial UEI-4 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Sobradriel.*
- Las condiciones para el desarrollo de la mencionada unidad aparecen recogidas en la ficha correspondiente del PGOU, que establece como sistema de actuación la junta de compensación. En consecuencia, el desarrollo de dicha unidad se encuentra sujeto a la tramitación de una serie de documentos (programa de compensación. proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización). previamente a la ejecución material de la*

urbanización y recepción de la misma por parte del ayuntamiento.

• A fecha actual, únicamente se han aprobado el Proyecto de Bases y Estatutos (aprobación definitiva del Texto Refundido por el Pleno de la Corporación de fecha 18/nov/2008) y la Constitución de la Junta de Compensación correspondiente a dicha unidad (aprobación definitiva de fecha 9/jun/2009, sin que se hayan aportado el proyecto de reparcelación ni el proyecto de urbanización (de este último sólo se han aportado algunos planos a modo de borrador) correspondientes. Debe interpretarse por lo tanto que la Unidad de Ejecución se encuentra aún en las fases iniciales de su desarrollo.

• Finalmente, con respecto a las edificaciones existentes, debe mencionarse que la mayoría de ellas tiene una antigüedad mayor de 40 años, mientras que las más recientes han obtenido las preceptivas licencias al amparo de lo establecido por el art. 16.3 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística. Como es sabido, dicho artículo prohíbe la edificación en terreno alguno que no merezca la condición de solar (como es el caso) si bien -en casos justificados- podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedasen suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan, conforme a los artículos siguientes, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad'.

Con respecto a las garantías establecidas por el PGOU de Sobradiel para el abastecimiento de agua:

• La Unidad de Ejecución UEI-4 se encuentra delimitada al suroeste por la Autovía de Logroño. al sureste por el término municipal de Zaragoza (Casetas), al noreste por el Sector 1-2 de Suelo Urbanizable para uso Industrial y al noroeste por la Unidad de Ejecución de uso industrial UEI-3. Las condiciones para la conexión de la red de abastecimiento de la mencionada unidad no aparecen recogidas en la ficha correspondiente ni en el PGOU, de modo que, según criterio del técnico que suscribe, la mejor solución a corto plazo sería la de elaborar un Plan Especial para la dotación de la infraestructura de abastecimiento que, partiendo de la tubería de abastecimiento ubicada junto a los depósitos municipales, sirviese a todos los suelos industriales implicados (UEI-4, UEI-3 y Sector 1-2). Una solución alternativa sería la de disponer un ramal de abastecimiento desde la mencionada tubería hasta la unidad de ejecución, con cargo a la junta de compensación de la UEI-4 ya constituida, si bien en este caso debería obtenerse la autorización de los propietarios de otros suelos por los que discurriese dicho ramal. A este respecto, el art. 25 del vigente PGOU establece lo siguiente:

" En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

Costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados la urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar, incluso las obras de conexión a los sistemas generales, y la ampliación o refuerzo de los mismos.

Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a dotaciones locales (viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas) y sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.

Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, totalmente urbanizado".

- *Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto y dado que en la ficha correspondiente a la UEI-4 no se establece ninguna condición específica para el abastecimiento de agua debe interpretarse que existe una obligación genérica por parte de la junta de compensación de ejecutar la acometida necesaria incluyendo, en su caso, la conexión al sistema general de abastecimiento (ramal de abastecimiento a la población desde los depósitos), si bien las condiciones para efectuar dicha conexión deberán estar contempladas en el instrumento de desarrollo correspondiente (Plan Especial de dotación de infraestructuras o, en su caso, anexo al proyecto de urbanización de la mencionada unidad)."*

TERCERA.- Por su parte, el informe técnico que acompaña a la contestación del Ayuntamiento de Sobradiel de fecha 27 de septiembre de 2011 indica lo siguiente:

"En relación con el asunto de referencia y tras haber examinado la documentación aportada (Recordatorio de ampliación de información emitido por El Justicia de Aragón, referente al abastecimiento de agua de las parcelas incluidas en la UEI-4 de Sobradiel, con registro de entrada en el Ayuntamiento n° 564 de 20/sep/2011) se informa lo siguiente:

- *Como ya se mencionó en el informe técnico anterior, de fecha 12/may/2011, la Unidad de Ejecución UEI-4. objeto del presente informe, constituye un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, habiéndose previsto su desarrollo por el sistema de compensación.*

- *En consecuencia, dado que la Junta de Compensación se encuentra ya constituida. corresponde a la misma aportar el Proyecto de Urbanización correspondiente y continuar así con el desarrollo de las obras pendientes hasta su completa finalización y recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento. De ese modo, quedarían totalmente resueltos todos los inconvenientes relacionados con la deficiente urbanización del polígono, incluyendo la red de abastecimiento de agua.*

- *En cualquier caso, dado que la ficha correspondiente a la UEI-4 no prevé en modo alguno la conexión de dicho ámbito con la red de abastecimiento de agua existente, se ha considerado oportuno por parte del Ayuntamiento acometer el estudio de las distintas opciones que pudieran existir para resolver dicha conexión de la manera más eficiente y satisfactoria para las distintas partes implicadas, todo ello sin perjuicio del necesario*

cumplimiento por parte de la Junta de Compensación de las obligaciones por ella adquiridas a partir de su constitución.

- *A tal efecto, parece que una de las opciones más razonables sería la de aprovechar una tubería de abastecimiento existente que, partiendo de los depósitos municipales, discurre junto al límite norte del Sector de Suelo Urbanizable de Uso Industrial 1-2, aún sin desarrollar, hasta una caseta ubicada junto al lindero noreste de dicho ámbito, que dispone de sendas bombas para la captación de agua.*

- *A partir de ese punto (caseta de control de redes). habría que disponer una nueva tubería que discurriese junto al Escorredero del Acequiaz (lindero Este del Sector I- 2) y pasara por el túnel dispuesto bajo la vía del ferrocarril hasta conectar con el ámbito UEI-4. Quedaría así resuelto el problema del abastecimiento de agua.*

- *Para llevar a buen término dicha solución habría que redactar una modificación aislada del Plan General vigente para incluir el tramo de abastecimiento existente como parte del Sistema General de abastecimiento. al tiempo que habría que redactar un plan Especial para la puesta en servicio de dicha tubería y la ejecución del tramo necesario hasta su conexión con la Unidad de Ejecución.*

- *Llegados a ese punto y a la vista de lo establecido por el art. 25 del vigente PGOU de Sobradiel, el técnico que suscribe considera que correspondería a la Junta de Compensación costear las obras necesarias para la puesta en servicio de la tubería existente, así como la ejecución del nuevo tramo de tubería que conecte la caseta existente con el ámbito UEI-4.*

- *En cuanto a la Modificación del Plan General y la redacción del Plan Especial, deberían tramitarse a iniciativa municipal y por cuenta del Ayuntamiento, si bien dicha circunstancia sólo será posible una vez que se disponga de los recursos económicos y materiales necesarios.”*

CUARTA.- A la vista del contenido de los anteriores informes se concluye que el propio Ayuntamiento de Sobradiel reconoce la existencia del problema de falta del servicio de abastecimiento de agua en la UEI-4 de Sobradiel, asumiendo como hecho de su responsabilidad el que dentro de la planificación urbanística desarrollada para la UEI-4 no se previeran las condiciones en las que dicho servicio, prestado a través de la conexión de una acometida al sistema general de abastecimiento, podía ejecutarse.

Ante esta situación, la solución contenida en los informes municipales de contemplar dicha conexión en un Plan Especial de dotación de infraestructuras es idónea además de necesaria como base sobre la que, posteriormente, la Junta de Compensación, en ejecución del Proyecto de Urbanización de la zona, pueda llevar a cabo las obras necesarias para la colocación de la acometida y tubería que conecte la UEI-4 con la red general de abastecimiento de agua.

En este sentido, parece conveniente sugerir al Ayuntamiento de Sobradiel que proceda a realizar, en el plazo más breve posible, la redacción y aprobación del Plan Especial indicado, al objeto de eliminar los obstáculos

jurídicos que pudieran existir en orden a que la Junta de Compensación de la UEI-4 de Sobradiel pueda llevar a cabo las obras necesarias para la conexión de la zona con la red general de abastecimiento de agua y evitar los problemas que la inexistencia actual de este servicio está causando en las parcelas y naves industriales de dicha Unidad de Ejecución.

III.- RESOLUCIÓN

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas, y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, he resuelto efectuar al Ayuntamiento de Sobradiel la siguiente **SUGERENCIA**:

Que el Ayuntamiento de Sobradiel proceda, en el plazo más breve posible, a la redacción y aprobación de un Plan Especial de dotación de infraestructuras para la UEI-4 de Sobradiel que prevea su conexión con la red general de abastecimiento de agua. Todo ello al objeto de eliminar los obstáculos jurídicos que pudieran existir en orden a que la Junta de Compensación de dicha Unidad de Ejecución pueda llevar a cabo las obras necesarias para la conexión de la zona con la mencionada red general y evitar los problemas que la inexistencia actual de este servicio está causando en las parcelas y naves industriales de la indicada UEI-4.

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.

Zaragoza, a 4 de noviembre de 2011

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE