

Expte.

DI-1105/2007-10

**Ilmo. Sr. ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO DE TERUEL
PLAZA DE LA CATEDRAL, 1
44071 TERUEL
TERUEL**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 18-07-2007 se presentó queja de carácter colectivo.

SEGUNDO.- En la queja presentada se exponía : “... *siguen pendientes los trabajos de Revisión del P.G.O.U. de TERUEL, que después de 22 años de vigencia, sigue sin haberse abordado en tiempo y forma para hacer frente a los retos del nuevo siglo, para una ciudad que intenta recuperar el pulso, sin que exista un Plan urbanístico que le sirva de marco real y efectivo*”

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

1.- Con fecha 20-07-2011 (R.S. nº 6178, de 26-07-2007) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de TERUEL, sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

* Informe municipal acerca de las actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento de TERUEL, en los últimos años, para la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.), vigente desde 1985, tanto en lo relativo a actuaciones de contratación de los trabajos, desarrollo y control de los mismos, actuaciones de tramitación administrativa, fijación de criterios y directrices generales a las que debe sujetarse el nuevo planeamiento, y también en cuanto a actuaciones de planeamiento llevadas a efecto en paralelo, y su relación o no con el desarrollo de las previsiones del Plan vigente (de 1985), y con los criterios y directrices acordadas por ese Ayuntamiento para la formulación de la Revisión del Plan.

Rogamos se nos remitan copias de los Pliegos de Condiciones del o de los contratos formalizados, de los acuerdos municipales adoptados, y de cuantos documentos sustenten el contenido del Informe remitido a esta Institución, en cumplimentación de lo interesado.

2.- Con fecha 7-09-2007 (R.S. nº 7216, de 11-09-2007) se hizo recordatorio de la solicitud de información al antes citado Ayuntamiento.

3.- En una primera respuesta municipal, recibimos, con fecha 28-09-2007, el siguiente informe del entonces Vicepresidente de la Gerencia municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel :

“Habiéndose recibido comunicación con fecha de 1 de agosto de 2007, en relación con el Expte. DI-1105/2007-10, en el que se solicita informe municipal acerca de las actuaciones realizadas para la Revisión del P.G.O.U. de Teruel!

Con fecha 11 de septiembre de 2007, el Sr. Técnico de la Unidad de Servicios Generales de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Teruel, emite informe del siguiente tenor literal:

"Examinado el expediente nO.376/2007, instruido en relación con la "Contratación, mediante concurso con procedimiento abierto y en trámite ordinario, de la asistencia técnica para la redacción de la Adaptación-Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, SE INFORMA: Que tras la presentación de propuestas por los Licitadores, se está a la espera de resolver la situación jurídica creada por la existencia de un error material en el anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado, para proceder a la apertura y calificación, en su caso, de la documentación administrativa presentada por las distintas empresas".

Asimismo se adjunta copia de la siguiente documentación:

1.- *Pliego de cláusulas administrativas particulares que regirá la contratación, mediante concurso por procedimiento abierto, de la asistencia para la redacción de los trabajos de Adaptación-Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.*

2.- *Pliego de prescripciones técnicas que ha de regir la contratación del concurso para la redacción de los trabajos de Adaptación-Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.*

3.- *Recopilación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión aprobados hasta la fecha, así como de los que se encuentran en trámite, en esta Unidad de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en cada una de las Áreas y Sectores fijados en el P.G.O.U.*

Lo que le comunico en contestación a su requerimiento de fecha de 1 de agosto de 2007, para su conocimiento y efectos oportunos.”

4.- Del precedente informe se dio traslado al colectivo presentador de la queja, mediante escrito R.S. nº 9719, de 5-12-2007, y con misma fecha, R.S. nº 9718, se solicitó ampliación de información al Ayuntamiento turolense, y en particular informe *“de las actuaciones realizadas para*

adjudicación de los trabajos de REVISION DEL PLAN GENERAL, de la firma del contrato con el adjudicatario, y de cuál sea la fecha de inicio de los trabajos, conforme a dicho Contrato, a los efectos de hacer seguimiento de la actuación municipal al respecto”.

5.- Y, en respuesta a lo solicitado al Ayuntamiento de Teruel, con fecha 17-12-2007, recibimos el siguiente informe, suscrito por Técnico de la Unidad de Servicios Generales :

“Examinado el expediente nº 376/2007, instruido en relación con la “Contratación, mediante concurso con procedimiento abierto y en trámite ordinario, de la asistencia técnica para la redacción de la “Adaptación-Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón”, SE INFORMA,

Que mediante Acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel, adoptado en sesión extraordinaria celebrada el día 23 de noviembre de 2007, se adjudico el contrato de asistencia técnica para la redacción de la "Adaptación-Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, Conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón", a la empresa IDOM ZARAGOZA S.A.

De acuerdo con lo dispuesto en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (13.3), "el adjudicatario, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y en el plazo máximo de 15 días naturales, contados a partir de la fecha en que se le notifique el acuerdo de la adjudicación, deberá prestar garantía definitiva en la cuantía del 4 % del importe de adjudicación."

Con número de registro 4508 y fecha 11 de diciembre de 2007, se presentó la garantía definitiva.

Y la cláusula 14 de este mismo Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares establece que "constituida la garantía definitiva, de forma inmediata, se procederá a la formalización del contrato en documento administrativo, quedando el adjudicatario obligado a suscribirlo. Se podrá elevar a escritura pública cuando así lo solicite el contratista, siendo a su cargo la totalidad de los gastos derivados de su otorgamiento".

Por parte de esta Gerencia se va a agilizar en la medida de lo posible la redacción y estudio del contrato, por ser una de las prioridades de la Corporación Municipal, y se prevé que esté firmado, por ambas partes, antes de fin de mes, momento en que se iniciarán los trabajos por la empresa adjudicataria.”

6.- Transcurrido un plazo lo suficientemente amplio para la formulación del Avance, exposición al público del mismo, informe de las sugerencias presentadas, adopción de acuerdo sobre los criterios generales para la redacción de la Revisión del Plan, y formulación del mismo para su

aprobación inicial, y tramitación del documento, con fecha 17-12-2010, se solicitó nueva información, mediante escrito de fecha 15-12-2010 (R.S. nº 11870, de 17-12-2010) al Ayuntamiento de Teruel sobre el estado actualizado de los trabajos de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

7.- En fecha 14-01-2011 recibimos Informe municipal, suscrito por Técnico de la Unidad de Servicios Generales, en respuesta a la solicitada ampliación de información, en el que se nos decía :

“Examinado el expediente nº 376/2007, instruido en relación con la “Contratación, mediante concurso con procedimiento abierto y en trámite ordinario, de la asistencia técnica para la redacción de la “Adaptación-Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón”, y recibido informe de la Unidad de Planeamiento acerca del estado de los trabajos SE INFORMA,

Que los trabajos objeto del contrato se encuentran en fase de ejecución, siendo los últimos avances los siguientes :

Con fecha 28 de septiembre de 2009, (BOP de Teruel nº 195 de 13 de octubre de 2009) se aprobó inicialmente la Adaptación-Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel en el seno del expediente administrativo 1/2008.

Con fecha 1 de octubre de 2010 se recibió en la Gerencia Municipal de Urbanismo de Teruel el informe de contestación a las 748 alegaciones presentadas al documento aprobado inicialmente del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel por parte de la redactora de los trabajos de Revisión del PGOU, IDOM ZARAGOZA S.A.”.

En estos momentos se está realizando el informe técnico municipal sobre las mismas al objeto de la incorporación total o parcial de las que procedan al texto refundido que formará parte de una segunda exposición pública y aprobación provisional del PGOU, que tendrá lugar con carácter previo a su aprobación definitiva.”

8.- Las últimas informaciones de las que se ha tenido conocimiento, por los medios de comunicación, tras el cambio de Corporación municipal resultado de las últimas Elecciones municipales, aludían a una revisión a fondo del diseño de ciudad aprobado inicialmente, y al que se habían presentado 748 alegaciones, y a negociaciones con la consultora redactora del Plan en relación con pago de honorarios reclamados por la misma.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Del seguimiento que esta Institución ha venido haciendo

en relación con los trabajos de Adaptación-Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, en atención a la queja que se nos presentó en su día, resulta constatado que éstos se han dilatado en el tiempo mucho más allá de lo que hubiera sido razonable, tanto desde el punto de vista de las previsiones de plazos previstos en contrato, como de los plazos que afectaban a la suspensión de licencias, para las zonas afectadas por nuevas determinaciones de la Revisión, con lo que ello supone de ruptura de la seguridad jurídica que garantizase la eficacia de las nuevas previsiones, y consecuente vuelta al régimen jurídico y determinaciones del Planeamiento de 1985.

Consideramos demostrado, a la vista de los antecedentes expuestos, que la Corporación municipal turolense no ha afrontado la Adaptación-Revisión de su Plan General como, a juicio de esta Institución, hubiera sido de desear, desde el necesario consenso básico, entre los grupos con representación en la Corporación municipal, pero también con los colectivos sociales y ciudadanos, sobre el modelo de ciudad que se desea para el nuevo siglo, y sobre la formulación concreta de las directrices precisas para que las mismas se recogieran en el documento que se sometió a la aprobación inicial. Y ello ha hecho que dos años después de ésta, todavía no hay, al parecer, un acuerdo municipal sobre el informe emitido por el equipo redactor, hace algo más de un año, en relación con las alegaciones presentadas al documento aprobado inicialmente.

Entre tanto, y no es de menor importancia, se ha producido una modificación de la legislación urbanística autonómica que sirvió de base a la contratación de los trabajos (la derogación de la Ley 5/1999, Urbanística, y su sustitución por la actualmente vigente ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón), lo que, creemos, pudo precipitar la adopción de un acuerdo de aprobación inicial, para evitar las nuevas exigencias que se derivaban de la entrada en vigor de la Ley 3/2009. Pero también de las condiciones y circunstancias de carácter socioeconómico, que están determinando ahora la necesidad de repensar lo que se quiere planear para el futuro, por razón de la crisis económica que nos viene afectando a todos, y especialmente a los planeamientos y desarrollos urbanísticos.

Siendo conscientes de que la crisis municipal que afectó a dicho Ayuntamiento en la pasada legislatura pudo sin duda influir en parte en la dilatación del procedimiento, consideramos que la renovación de la Corporación tras las últimas elecciones municipales abre la oportunidad de culminar los trabajos, en la presente legislatura.

SEGUNDA.- Esta Institución, sin perjuicio del respeto debido al ámbito de competencias que es propio del Ayuntamiento turolense, en cuanto a la tramitación y aprobación de la Adaptación-Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, sí ha podido constatar, a partir de algunas quejas sobre temas puntuales que se le han presentado en los últimos años, que el vigente Plan General de 1985, recogía, para varias zonas de “Suelo

Urbano”, la remisión a planeamientos de desarrollo (parcial o especial), o a instrumentos de gestión (Unidades de actuación o de ejecución) que no se han tramitado todavía, a pesar de los más de veinticinco años transcurridos. Ello ha determinado que, en algunas zonas de “Suelo Urbano”, y también en sectores previstos como “urbanizables” en aquél Plan de 1985, sus propietarios no hayan podido, en todos estos años, ejercitar los derechos urbanísticos a que hubiera lugar, por falta de terminación de un Planeamiento que no se acabó de concretar, y ello nos lleva a considerar procedente hacer al Ayuntamiento una sugerencia tendente a evitar que, en el actual y dilatado procedimiento de planeamiento, que creemos debe impulsarse de oficio hasta su final culminación, se vuelva a incurrir en la misma falta de concreción, por remisión de la ordenación urbanística última a instrumentos de desarrollo posterior.

Considera esta Institución que, tras veinticinco años de vigencia del Plan General de 1985, y cuatro de trabajos de la Revisión-Adaptación del Plan actualmente en tramitación, no parece aceptable que éste último volviera a recoger zonas, o sectores, del municipio remitidos a otro posterior planeamiento de desarrollo (especial o parcial), y muy particularmente en aquellos casos en que tales zonas o sectores ya quedaron a resultas, entonces, de dicho planeamiento de desarrollo. Consideramos que, en la medida de lo posible, debería aprovecharse la actual tramitación de la Revisión-Adaptación del Plan para recoger, por una parte, el Planeamiento de desarrollo del Plan de 1985 que haya sido definitivamente aprobado y ejecutado a lo largo de estos veinticinco años de su vigencia, con las modificaciones a que haya lugar, en su caso, y, por otra parte, aprobar, en la Revisión en tramitación, la concreta ordenación pormenorizada de aquellos sectores o zonas que, estando previsto su desarrollo en aquel Plan todavía vigente, no se ha llegado todavía a definir.

TERCERA.- Y también los antecedentes de los que esta Institución es concedora, en relación con la problemática de la edificación ilegal o realizada al margen del preceptivo control municipal, deberían llevar a la Administración municipal, a abordar, definitivamente, dicha problemática, y el tratamiento a dar a los numerosos casos de los que hay constancia administrativa, tanto a nivel municipal, como de los servicios competentes de la Administración Autonómica, tratamiento que, para ser justos, no debería suponer beneficio alguno para los que actuaron ilegalmente en relación con quienes lo hicieron conforme a la legalidad urbanística de aplicación.

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

Hacer SUGERENCIA formal al AYUNTAMIENTO de TERUEL, para que, previa búsqueda del necesario consenso básico sobre el modelo de ciudad que se desea para el nuevo siglo, entre los grupos municipales con representación en la Corporación municipal y con los colectivos sociales y ciudadanos que han comparecido en los trámites de información pública habidos en relación con la Adaptación-Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, dando cumplimiento a lo establecido en el art. 74 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, se adopten las medidas más adecuadas para el impulso de oficio del procedimiento de tramitación y aprobación de la Revisión del Plan, procedimiento que viene dilatándose en el tiempo, más allá de los plazos contractualmente previstos, desde hace más de cuatro años, y procurando, en la máxima medida posible, cuando menos, en los suelos clasificados como “urbanos”, o en los que ya el vigente Plan de 1985 tenía previsto su desarrollo como “suelo urbanizable”, evitar la remisión de la ordenación urbanística última a instrumentos de planeamiento de desarrollo, o de gestión, que prolonguen todavía más en el tiempo la concreción de los derechos urbanísticos, pero también de sus obligaciones, de los propietarios afectados.

Y, en relación con la problemática de la edificación ilegal o realizada al margen del preceptivo control municipal durante todos estos años, se aborde, definitivamente, dicha problemática en la Revisión en tramitación, y el tratamiento a dar a los numerosos casos de los que hay constancia administrativa, tanto a nivel municipal, como de los servicios competentes de la Administración Autonómica.

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, y, en este último caso, las razones en que funde su negativa.

Zaragoza, a 12 de diciembre de 2011

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE