

Expte.

DI-147/2012-10

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

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 25-01-2012 se presentó queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la queja presentada se exponía :

“Ya en el año 2006 el abajo firmante presentó queja contra el Ayuntamiento de TERUEL, en relación con un terreno situado en C/ Menas de San Julián 7-A, en el entorno del Viaducto nuevo, bajo el mismo, cuyo estado reclama una intervención de conservación y limpieza.

En expediente. presentado en su día (DI-215/2006-10) ya se formuló una Sugerencia que teóricamente fue aceptada pero sobre la que nada se ha hecho.

Solicito su mediación para que el nuevo Ayuntamiento retome la adopción de medidas para la ordenación, limpieza y saneamiento de dicho solar o terreno, dado que no consta otro propietario que el municipio.”

TERCERO.- De los antecedentes obrantes en esta Institución, por queja presentada en su día, y tramitada en Expediente con referencia DI-215/2006-10, resulta que, con fecha 11-12-2008, se formuló SUGERENCIA al AYUNTAMIENTO de TERUEL, para que :

“1.- Estando en tramitación el Avance de Revisión del nuevo Plan General para Teruel, se preste una especial atención a zonas como ésta, o como la situada bajo el Puente de la Reina, en orden a garantizar la efectiva ejecución de las previsiones de ordenación del Plan.

2.- En la medida de sus posibilidades, trate de culminar las actuaciones de acondicionamiento de las laderas en el espacio al que hace referencia la queja, entre C/ Menas de San Julián y el nuevo Viaducto.

3.- Siendo esta Institución consciente del esfuerzo que se está realizando insta a que se adopten cuantas medidas estén a su alcance para organizar turnos y rondas de vigilancia por parte de la Policía Local, en espacios como el que se refiere la queja, para tratar de evitar o controlar posibles actos de gamberrismo, y de daños a bienes, públicos o privados, y, desde luego a personas, y hacer aquellos estudios, informes y análisis que permitan adoptar las medidas más adecuadas para su control y seguimiento, instrumentando también una fluida comunicación de las denuncias presentadas, al Ayuntamiento, para que su Policía local practique las diligencias de investigación e identificación de responsables que sean precisas.”

En respuesta a la misma, el Ayuntamiento de Teruel, con fecha 3-02-2009 de entrada en registro de esta Institución, nos comunicó :

“En relación a su escrito con registro de entrada en este Ayuntamiento número 12112, de 19 de diciembre de 2008, expediente DI-215/2006-10, relativo a queja formulada relativa a actuaciones en Calle Menas de San Julián-Nuevo Viaducto, y en el que se hacían sugerencias a este Ayuntamiento le informo de lo siguiente:

Sugerencia formal nº 1.- Puesta en conocimiento del equipo redactor del Plan General de Ordenación Urbana, se acepta la sugerencia.

Sugerencia formal nº 2.- Puestos en contacto con la Unidad de Infraestructuras, nos comunican que se ha aprobado un proyecto para el acondicionamiento de laderas dentro del Fondo de Inversión Local de Teruel, en consecuencia, se acepta la sugerencia.

Sugerencia formal nº 3.- Puestos en contacto con la Policía Local, nos comunican que la vigilancia en este espacio es constante y un lugar preferente de control por parte de la Policía Local.”

CUARTO.- Recibida la nueva queja, y asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguientes actuaciones de instrucción :

1.- Con fecha 26-01-2012 (R.S. nº 1.291, de 1-02-2012) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de TERUEL sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de los Servicios municipales competentes sobre la titularidad de los terrenos a los que se alude en la queja presentada, y sobre el estado de limpieza y salubridad de dichos terrenos, situados entre C/ Menas de San Julián y bajo el Viaducto nuevo, así como sobre las medidas adoptadas para la limpieza y saneamiento de dicho terreno.

2.- Informe de la Gerencia municipal de Urbanismo acerca de cuál era la ordenación urbanística prevista en el vigente Plan General de

1985, y cuál la prevista en el documento aprobado inicialmente de la Adaptación-Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, actualmente pendiente de que se informen las alegaciones presentadas al mismo. Y si hubo, o no alguna alegación que hiciera referencia a la ordenación prevista en dicho terrenos.

2.- Mediante escrito de fecha 8-03-2012 (R.S. nº 2.638) se dirigió recordatorio de la precedente solicitud de información al Ayuntamiento turolense.

3.- En fecha 22-03-2012 recibimos escrito de Alcaldía, remitiendo, por una parte, informe emitido por la Gerencia municipal de Urbanismo, en el que hacía constar :

“OBJETO

Se redacta el presente informe con el fin de dar respuesta a la solicitud presentada por El Justicia de Aragón.

Datos del solicitante:

JUSTICIA DE ARAGÓN / ALCALDÍA.

Situación:

calle Menas de S Julian 7A, (TERUEL). "tras consulta en el catastro no se identifica la parcela en Menas de S Julian 7A, sí se identifican dos parcelas en CALLE MENAS DE SAN JULIAN 7, entendiéndose que debe ser una de las dos parcelas sobre la consulta realizada."

Documentación aportada:

a.- Escrito solicitando "SIT. URBANÍSTICA. TERRENOS SITO EN MENAS DE SAN JULIAN", en particular sobre:

1º- "Informe de los Servicios Municipales competentes sobre la titularidad de los terrenos a los que se alude en la queja presentada, y sobre el estado de limpieza y salubridad de dichos terrenos, situados entre c/ Menas de San Julián y bajo el Viaducto nuevo, así como sobre las medidas adoptadas para la limpieza y saneamiento de dicho terreno."

2º.- "Informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo acerca de cuál era la ordenación urbanística prevista en el Vigente Plan General de 1985, y cual la prevista en el documento aprobado inicialmente de la Adaptación Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, actualmente pendiente de que se informen las alegaciones presentadas al mismo. Y si hubo, o no alguna alegación que hiciera referencia a la ordenación prevista en dicho terreno."

EXPONE.

- En relación a la primera consulta realizada, no es competencia del técnico que suscribe el presente escrito, informar sobre dichas cuestiones al no ser de sus competencias.

- En relación a la segunda consulta realizada se procede a realizar informe sin entrar a valorar "Y si hubo, o no alguna alegación que hiciera referencia a la ordenación prevista en dicho terreno.", pues no es objeto del presente técnico competencia sobre dicha cuestión.

A.- SEGÚN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TERUEL 1985.

1. CLASIFICACION URBANÍSTICA.

La clasificación urbanística es Suelo Urbano.

X Urbano Consolidado.

El vigente planeamiento general fue aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, Urbanística de Aragón, por lo que no hace distinción entre las categorías de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado, ni recoge las de Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado.

Mientras no tenga lugar la adaptación u homologación del planeamiento vigente será de aplicación la disposición transitoria tercera. "Régimen Transitorio del Suelo" de la citada Ley.

La parcela de referencia se encuentra clasificada como Suelo Urbano según el plano 2.2.11.4- "Clases de Suelo" del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, aprobado definitivamente por el Gobierno de Aragón el 24/01/1985.

2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN.

El Planeamiento Urbanístico de Aplicación es:

PGOU de Teruel Aprobado Definitivamente el 24 de Enero de 1985.

3. GESTIÓN URBANÍSTICA.

No existe ningún proceso de gestión en proceso.

4. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

De acuerdo con el Planeamiento la calificación de suelo es Residencial y Servicios Semiintensivo Grado 1.

5. ORD. Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN.

ÁREA 5.1: "SAN JULIAN",

U. Mayoritario: RESIDENCIAL.

Edificabilidad : 2,5 m²/m² aplicar sobre la parcela aportada en las superficies delimitadas por manzanas y en los planos 2-14-1.

2 m²/m² sobre parcela neta en unidades de actuación.

Parcela mínima : Se exige tener como mínimo una anchura de fachada de 3 metros y una Parcela superficie de 30 metros,

facilitando así el máximo aprovechamiento de la actual división de propiedad.

Densidad: La densidad en Suelo Urbano es el resultado de la aplicación de las restantes condiciones de edificabilidad.

Altura máxima : 12 metros como máximo. Pero indicando en cada caso la aplicable, según se propone en los planos 2.14.2 y en el Cuadro que se adjunta a estas Normas. Tienen carácter de máximas. Entre edificaciones contiguas máximo desnivel 7 metros. Las alturas de los edificios recayentes a la Carretera de San Julián se contabilizarán siempre desde ésta calle.

Nº Máx. de Plantas: 4 Plantas como máximo. Pero indicando en cada caso la aplicable, según se propone en los planos 2.14.2 y en el Cuadro que se adjunta a estas Normas. Tienen carácter de máximas.

Entre edificaciones contiguas máximo desnivel 2 Plantas. Las alturas de los edificios recayentes a la Carretera de San Julián se contabilizarán siempre desde ésta calle.

Alineaciones : Las Alineaciones reflejadas, junto con la alturas y rasantes en los Planos 2.14.2, tiene carácter de máximas salvo casos de expreso señalamiento. Igualmente los patios de manzana marcados, tienen carácter mínimo y no pueden ser ocupados por ningún tipo de construcción ni siquiera en planta baja.

B.- SEGÚN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TERUEL
Aprobado Inicialmente. - no es de aplicación.-

CLASIFICACION URBANÍSTICA.

La clasificación urbanística según el Plano PO2.05.- "CLASIFICACIÓN DE SUELO" es que se trata de un Suelo Urbano.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

La calificación urbanística según el Plano PO2.05.- "CLASIFICACIÓN DE SUELO" es que estamos ante un suelo Residencial .

ORD. Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN.

U. PREDOMIN. RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA..

Edificabilidad : Es de aplicación la siguiente edificabilidad en función del número de plantas: 2,70 m2/m2. Para 3 Plantas. 1,80 m2/m2. Para 2 Plantas.

Parcela mínima : 100 M2.

Frente mínimo : 6 metros o el existente.

*Fondo edificable : El Grafiado en Planos.
En General y a Falta de Especificación Gráfica 12*

- metros.
- Ocupación :* *La Ocupación está referida sobre el suelo privado edificable.*
P. Baja: 100 %.
P. Sótano- SemiSótano : 100%.
P. Altas: 90%.
- Vuelos :* *Se Cumplirán las determinaciones generales para trama tradicional.*
- Aparcamientos :* *Se Cumplirán las determinaciones generales para trama tradicional.*
- Nº máx. Plantas :* *La grafiada en Planos. 3 Plantas como máximo. Manzana A. 2 Plantas Como Máximo. Manzana B. - ver planos Adjuntos.-*
- Alineaciones :* *Alineación a Vial: Obligatoria.*
Alineación a Patio de Manzana: No Existe.
- Retranqueos :* *Los grafiados en Planos serán obligatorios.*
- Particularidades :* *En el caso de parcelas pasantes la alineación a vial obligatoria deberá cumplirse a vial principal, esto es, al mismo vial que las edificaciones de su entorno.*

6. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA.

- Fotoc. C. Descriptiva y Gráfica de Datos C. Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

Nota: El presente informe se emite sobre la base de la documentación de planeamiento existente en esta Gerencia Municipal de Urbanismo, no haciéndose responsable el abajo firmante de posibles omisiones o errores derivados de la inexistencia de una recopilación del planeamiento en vigor.”

Por otra parte, se nos remitió Informe de la Ingeniero Técnico municipal, de Infraestructuras, de fecha 20-03-2012, en el que se hacía constar :

“Vista su escrito de fecha 3 de febrero, relativo a queja presentada ante el Justicia de Aragón , relativo al estado de ordenación y limpieza de terreno en C/ Menas de San Julián 7A le informo:

Presumiblemente, el área objeto de la queja se refiere a una porción de ladera, situada junto al Viaducto nuevo. Digo presumiblemente porque con los datos y planos que acompañan a la queja es imposible determinar con exactitud la parcela de terreno a la que se refiere.

Estas zonas de laderas, tienen una gran pendiente. Periódicamente se realiza la limpieza de las mismas, por parte del personal adscrito al Servicio de Limpieza, fundamentalmente de papeles, botellas etc.

Hace unos años, se colocó en toda esa superficie, un geotextil (malla anti hierba), al objeto de evitar la salida de hierbas que, con el calor y la falta de agua terminan por secarse. Igualmente se realizó la plantación de diferentes especies arbustivas autóctonas.

Debido a las especiales características de esta ladera, (fuerte pendiente, terreno de relleno de escombros, imposibilidad de riego por posible desprendimiento...) se ha comprobado que, aproximadamente sólo el 5% de la plantación realizada ha progresado de forma correcta. Por otro lado, el geotextil, dentro de su proceso de vida natural se ha ido degradando y, a fecha de hoy se encuentra tan deteriorando que se ha tomado la decisión de retirarlo .

La actuación sobre esta ladera, fuera de las labores de limpieza, como digo por sus especiales características, requiere de una importante cantidad de dinero de la que, a día de hoy no se dispone en el Servicio de Parques y Jardines. Por este motivo, se actuará sobre ella, conforme se vaya disponiendo de las partidas económicas suficientes.”

4.- De copia de los antes citados Informe se dio traslado al presentador de queja, mediante escrito de fecha 29-03-2012 (R.S. nº 3757, de 4-04-2012).

Y con misma fecha, R.S. nº 3756, se solicitó ampliación de información al Ayuntamiento de Teruel, y en concreto :

1.- Rogamos se nos remita copia parcial de los Planos de Ordenación Urbanística 2.2.11.4, 2.14.1 y 2.14.2 del Plan General vigente, de 1985, a los que se remiten las condiciones urbanísticas que se recogían en Informe de gerencia de urbanismo que nos fue remitido, de 6-03-2012; y también copia parcial de los Planos PO2.05, del Proyecto de Revisión del Plan aprobado inicialmente a los que se refieren también en antes citado Informe. Adjuntamos fotocopia de los Planos Catastrales con señalización fosforescente de la zona cuya ordenación, vigente y proyectada, interesa al presentador de la queja, para determinación de la parte de dichos Planos de Ordenación urbanística sobre los que se solicita concreta información.

2.- Respecto a dicha zona o espacio, comprendido entre la manzana edificada donde se emplazan los números 7 y 9 de la C/ Menas de San Julián y el terreno que sustenta la base del nuevo Viaducto, es sobre la que se interesaba conocer quién sea su titular, o confirmación de ser terreno de titularidad municipal.

5.- Tras dos sucesivos recordatorios de la petición de ampliación de información y documentación, de fechas 3-05-2012 (R.S. nº 4729, de 4-05-2012), y 8-06-2012 (R.S. nº 6070, de 12-06-2012), cruzándose con éste último hemos recibido escrito de Alcaldía, adjuntando nuevo Informe de Gerencia municipal de Urbanismo, fechado en 2-06-2012, y en el que se

hace constar :

“OBJETO

Se redacta el presente informe con el fin de dar respuesta a la solicitud presentada relativa a:

"Ampliación de información relativa a queja sobre estado de ordenación urbanística y titularidad del espacio comprendido entre manzana edificada en CI Menas de San Julián 7 y 9, y base del Viaducto Nuevo." por parte del Justicia de Aragón.

Datos del solicitante:

JUSTICIA DE ARAGÓN / ALCALDÍA.

Situación:

calle Menas de S Julian 7A, (TERUEL). "tras consulta en el catastro no se identifica la parcela en Menas de S Julian 7A, sí se identifican dos parcelas en CALLE MENAS DE SAN JULIA N 7, entendiéndose que debe ser una de las dos parcelas sobre la consulta realizada. :

Documentación aportada:

a.- Escrito solicitando solicitando que se remita copia parcial de los Planos de Ordenación Urbanística 2.2.11.4, 2.2.11.1 Y 2.14.2 del Plan General Vigente de 1985 y copia parcial de los Planos P02.05 del Proyecto de Revisión del Plan Aprobado Inicialmente.

EXPONE.

1º.- Se aporta la documentación solicitada:

- Plano PO 2,05 .- CLASIFICACION DEL SUELO

- Plano 2,2,11,4.- CLASES DEL SUELO.

- Plano 2,14,2,2.- SAN JULIAN - ARRABAL:REFORMA INTERIOR USOS Y VIARIO.

- Plano 2,14,1.- DELIMITACIÓN DE MANZANAS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN.

NOTA:

La zona esta consultada esta dentro del área del Entorno calificada como Zona BIC "Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de Teruel"

Nota: El presente informe se emite sobre la base de la documentación de planeamiento existente en esta Gerencia Municipal de Urbanismo, no haciéndose responsable el abajo firmante de posibles omisiones o errores derivados de la inexistencia de una recopilación del planeamiento en vigor."

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- A pesar de las reiteradas solicitudes hechas al Ayuntamiento, en nuestras peticiones de información, dicha Administración no ha identificado quién sea, según los datos disponibles en la misma, el titular propietario del terreno al que se refería la queja presentada, aunque el relato de actuaciones llevadas a efecto por los servicios de infraestructuras del Ayuntamiento, en materia de acondicionamiento de laderas, y la prevista consideración de dicho espacio como parte del Sistema General de Zonas Verdes (SG-ZV-186), según resulta del Plano P.O. 2.05, de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.), así como la falta de una ordenación diferenciada en el todavía vigente Plan de 1985, nos llevan a compartir la conclusión del presentador de la queja, en el sentido de que se trataría de un terreno de titularidad municipal, como bien de uso y dominio público.

SEGUNDA.- Dicho lo anterior, corresponde al Ayuntamiento, a juicio de esta Institución, la obligación de mantener dicho terreno en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, conforme a lo establecido en art. 251.1 de nuestra vigente Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

Y a la vista de lo informado por los servicios técnicos municipales, en fecha 20-03-2012, se confirma el deterioro de dicho espacio urbano que venía a denunciarse en queja, y que resulta tanto de la degradación del tratamiento dado en su día como, al parecer, actualmente, a la falta de disponibilidad de recursos económicos con destino a tal finalidad.

TERCERA.- Desde el punto de vista del Planeamiento urbanístico, a la vista del Plano P.O. 2.05, de la Revisión del Plan General, tal y como fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, en fecha 28-09-2009, que incluye el espacio al que se alude en queja en el Sistema general de Zonas Verdes, parece estar en vías de concreción la ordenación urbanística de dicho espacio.

Por tanto, con respecto a la ordenación urbanística, consideramos procedente, sin más, reiterar la Sugerencia que ya tenemos formulada al Ayuntamiento de Teruel (en Expte. DI-1105/2007-10), “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.”

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.- Hacer RECOMENDACIÓN formal al AYUNTAMIENTO DE TERUEL para que, en el marco de las competencias municipales sobre parques y jardines (art. 42.2 d) de la Ley 7/1999, de Administración Local de Aragón), y en cumplimiento de la obligación establecida en art. 251.1 de nuestra vigente Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, adopte las medidas que, con arreglo a los recursos, económicos y personales, disponibles, puedan dar una respuesta lo más satisfactoria posible a la actual situación de deterioro y degradación del espacio urbano a que se refería la queja, comprendido entre la base del nuevo Viaducto y la C/ Menas de San Julián.

SEGUNDO.- Remitir al presentador de la queja copia parcial (de la zona a que se aludía en queja) de los Planos que nos han sido finalmente facilitados por la Gerencia municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel, tanto del vigente Plan General de 1985, como del Plano P.O. 2.05 de la Revisión del Plan General, tal como fue aprobado inicialmente, por acuerdo plenario municipal de 28-09-2009.

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

13 de junio de 2012

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE