

Expte.

DI-2045/2010-10

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE GEA DE  
ALBARRACÍN**

**44110 GEA DE ALBARRACIN  
TERUEL**

## **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** En fecha 22-12-2010 tuvo entrada queja individual

**SEGUNDO.-** En la misma se exponía :

*“En relación con la queja planteada y tramitada con Expte. 1012/2009, quiero insistir en la presunta falta de tramitación en su día de una modificación del Planeamiento municipal de GEA DE ALBARRACIN, que ha venido a perjudicarme por la vía de consolidar una modificación y conversión en PLAN GENERAL, que me ha privado de una parte sustancial de mi propiedad, sin el justo reparto de beneficios y cargas que hubiera procedido.*

*Es por ello que ruego a esa Institución la apertura de nuevo Expte. en el que vuelva a someterse a comprobación la falta de tramitación en su día de la variación de alineaciones que me perjudicaba.”*

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

**1.-** Con fecha 30-12-2010 (R.S. nº 40, de 4-01-2011) se solicitó información al DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES del GOBIERNO DE ARAGON sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- A la vista de las fotocopias adjuntas, de los Planos de Ordenación de la zona de “La Verónica”, tanto de la última de las Modificaciones del P.D.S.U. (la nº 3, de 1998) aprobada por la entonces Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, como de la Adaptación del P.D.S.U. a P.G.O.U., aprobado definitivamente en el año 2004, se emita informe sobre cuándo se aprobó la diferente ordenación de alineaciones y viales que recogen ambos Planos en el recuadro que se

señala, en qué expediente y con qué justificación, dada la evidente diferencia entre ambas ordenaciones y la falta de previsión de delimitación de una unidad de ejecución para gestión del reparto de cargas y beneficios.

2.- Informe sobre el ajuste a la legislación urbanística aragonesa de la consideración de dicha zona como “suelo urbano consolidado”, a la vista del estado de edificación existente en dicho ámbito y de las infraestructuras de servicios con las que contaba, y cuenta actualmente.

2.- Con misma fecha 30-12-2010 (R.S. nº 50, de 4-01-2011) se solicitó información al AYUNTAMIENTO DE GEA DE ALBARRACIN sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- A la vista de las fotocopias adjuntas, de los Planos de Ordenación de la zona de “La Verónica”, tanto de la última de las Modificaciones del P.D.S.U. (la nº 3, de 1998) aprobadas por C.P.O.T., como de la Adaptación del P.D.S.U. a P.G.O.U., aprobado definitivamente en el año 2004, se emita informe sobre cuándo se aprobó la diferente ordenación de alineaciones y viales que recogen ambos Planos en el recuadro que se señala, en qué expediente y con qué justificación, dada la evidente diferencia entre ambas ordenaciones y la falta de previsión de delimitación de una unidad de ejecución para gestión del reparto de cargas y beneficios.

2.- Informe municipal, a partir de los datos catastrales u otros que puedan obrar en esa Administración, sobre la estructura parcelaria de propiedades en dicho ámbito de “La Verónica”, y su relación con la ordenación urbanística prevista en principio en el P.D.S.U., y la que resulta en la Adaptación a P.G.O.U.

3.- En fecha 10-02-2011 tuvo entrada en esta Institución el Informe y documentación remitidos por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en el que se nos manifestaba :

*”En relación con el expediente de referencia DI -2045/2010 -10 del Justicia de Aragón, relativo al Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio de Gea de Albarracín (Teruel), especialmente en lo que afecta a la definición de viarios y alineaciones, adjunto le acompaño transcripción del informe realizado por los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel:*

*La modificación de las alineaciones establecidas para el vial que comunica el Camino de Saldón con la zona de La Verónica, tal como aparece en el Plan General de Ordenación Urbana de Gea de Albarracín vigente, fue informada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel mediante el expediente nº COT-44/2003/159. La*

*Comisión Provincial acordó en la sesión celebrada el 28 de abril de 2004 informar favorablemente la Adaptación mediante el procedimiento de Modificación del P.D.S.U. de Gea de Albarracín a Plan General, e informar favorablemente con algunas prescripciones la Modificación nº 1 del Plan General Adaptado. La Aprobación Definitiva se produjo en el Pleno Municipal celebrado el 6 de mayo de 2004, siendo publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel número 110, de 24 de junio de 2004.*

*El procedimiento de Adaptación mediante Modificación de los planes y demás instrumentos urbanísticos a la Ley 5/1999 se encontraba regulado en la Disposición Transitoria Segunda de la citada Ley 5/1999, Urbanística de Aragón. Así, en su apartado primero se manifiesta que "los planes y demás instrumentos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de esta Ley continuarán aplicándose en los contenidos que no sean contrarios a ella, conforme a las equivalencias establecidas en la siguiente disposición transitoria. Podrán adaptarse a la misma conforme al procedimiento de modificación correspondiente".*

*Por otra parte, la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, regula las exigencias para la adaptación mediante modificación de los diferentes instrumentos urbanísticos. Concretamente, en su apartado 4.c) se establecen las exigencias para la adaptación, como Planes Generales, de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas en municipios de menos de 500 habitantes, como era el caso del P.D.S.U. de Gea de Albarracín.*

*En consecuencia, el procedimiento de tramitación de las Adaptaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico a planes generales de conformidad con la Ley 5/1999, mediante Modificación, era el mismo que el establecido para las modificaciones aisladas de los planes. Así el artículo 73.2 establecía que las modificaciones se realizarían ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes Planes, salvo en el caso del Plan General, cuyas modificaciones aisladas se llevaban a cabo por el procedimiento de aprobación de los Planes Parciales, con la salvedad de que el informe negativo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, comunicado dentro de plazo, era vinculante para el Ayuntamiento. De conformidad con lo previsto en el artículo 63.2 de la Ley 5/1999, el procedimiento de aprobación de los P.D.S.U. era el establecido para los Planes Parciales de iniciativa municipal en el artículo 50. Sin embargo, la variación aplicable en el procedimiento de modificación de los planes generales se ha aplicado por analogía para la aprobación de las modificaciones aisladas de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico de primer orden, y también para los P.D.S.U., durante todo el periodo de vigencia de la Ley 5/1999.*

*El artículo 50 de la Ley 5/1999 establece que es el Ayuntamiento Pleno quién aprueba definitivamente los Planes Parciales, y, por lo anteriormente expuesto, también las modificaciones aisladas de los planes, y en consecuencia, también las Adaptaciones mediante modificación de los Planes Generales, Normas Subsidiarias Municipales y Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano como Planes Generales.*

*En cuanto al segundo de los puntos planteados, la justificación de la modificación del trazado del vial que comunica el Camino de Saldón con el vial previsto en La Verónica, aparece recogida expresamente en el apartado 9.4.2.4. de la Memoria Justificativa del Plan General, en la que se manifiesta que "en el Barrio de San Antonio se ha propuesto definir nuevas alineaciones, para adecuar las existentes a la realidad orográfica, favorecer la gestión del suelo y atender a las demandas de la población".*

*Por otra parte, en el procedimiento de tramitación de la Adaptación mediante Modificación del P.D.S.U. a Plan General, se presentó una alegación relativa a la modificación del trazado de este mismo vial, que fue informada por los técnicos redactores, justificando que el trazado proyectado se adaptaba mejor a la orografía del terreno, producía una menor afección a los terrenos particulares, al adaptarse a un camino definido en los planos catastrales, por lo que ocupa principalmente terrenos municipales, y permitía un mejor acceso para la futura división de parcelas. Esta justificación se consideró suficiente para el cambio del trazado del vial en el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, respetando en todo caso la potestad municipal para la formulación del planeamiento urbanístico, dentro del cumplimiento de la ley.*

*En cuanto a la inclusión del suelo de este ámbito en la clase y categoría de Urbano Consolidado, se comprobó que se trataba de un suelo ya clasificado como urbano en el P.D.S.U. y que cumplía los requisitos establecidos en el artículo 13.a) de la Ley 5/99 por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica. Así mismo, el artículo 14.2 de la citada Ley establecía que "Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan general defina expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.*

*Todo el suelo urbano restante tendrá la consideración de suelo urbano consolidado". Se consideró por el Ayuntamiento que los terrenos de este ámbito no se encontraban sometidos a ningún proceso de los relatados anteriormente, lo que determinó su inclusión en el suelo urbano consolidado.*

*A este respecto cabe mencionar también lo previsto en el artículo 214.a)*

*de la Ley 5/1999, aplicable a los municipios con población de derecho inferior a quinientos habitantes, (como sucede en el caso de Gea de Albarracín) que determina que "constituirán el suelo urbano los terrenos situados en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de la superficie no ocupada por los viales o espacios libres existentes". Debe tenerse en cuenta que la comprobación de este criterio de consolidación se realiza a nivel de la totalidad del suelo urbano del municipio.*

*Dado que se trata de una zona urbana de baja densidad y parcialmente consolidada por edificaciones residenciales unifamiliares, atendiendo a las dificultades que presentan los pequeños municipios para la gestión urbanística de las unidades de ejecución, se respetó la decisión municipal de no delimitar una unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado en este ámbito."*

4.- De dicho informe se dio traslado al presentador de queja, mediante comunicación de fecha 11-02-2010 (R.S. nº 1507, de 15-02-2011), y con misma fecha se hizo recordatorio (R.S. nº 1508) al Ayuntamiento de Gea de Albarracín de nuestra petición de información.

5.- En fecha 18-02-2011 tuvo entrada respuesta del Ayuntamiento, adjuntando informe del Técnico municipal, de fecha 14-02-2011, y Planos de ordenación de la zona de "La Verónica", en el inicial Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, y en el posterior Plan General, así como de superposición de ambos sobre el parcelario catastral.

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**PRIMERA.-** La queja planteada se refiere a un procedimiento de tramitación y aprobación de Planeamiento urbanístico municipal en el que han intervenido, por una parte, la Administración municipal, el Ayuntamiento de Gea de Albarracín, en cuanto a su aprobación inicial, información pública, resolución de alegaciones y aprobación provisional, y, por otra, la Administración autonómica, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, en cuanto a su aprobación definitiva, y el Consejero del Departamento competente (Obras Públicas, Urbanismo y Transportes) en cuanto a la resolución de recursos de alzada.

**SEGUNDA.-** Nada cabe objetar a la resolución dada por la Comisión Provincial antes citada, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en cuanto a la aprobación definitiva del referido Planeamiento,

tras su tramitación municipal, en la que no consta que se presentaran alegaciones ni recurso por quien ha comparecido en queja ante esta Institución, ni tampoco se ha apreciado irregularidad administrativa procedimental sobre la que esta Institución pueda pronunciarse.

**TERCERA.-** No obstante, sí constatamos, a partir de la última documentación técnica que, atendiendo a nuestra solicitud, nos fue remitida por el Ayuntamiento y que nos ha permitido comparar la ordenación viaria de la zona en cuestión en el original Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y la luego recogida en la adaptación al Plan General de Ordenación urbana y sus Modificaciones, que dicha ordenación se modificó sustancialmente con un desplazamiento de superficies afectadas a dicho uso viario hacia el Este, hacia la propiedad del compareciente ante esta Institución, tal y como es de ver en los Planos comparativos y de superposición de la ordenación de ambos instrumentos sobre el parcelario de propiedades catastrales.

Y, tomando en consideración dicha comprobación, aun no siendo de apreciar irregularidad en el procedimiento seguido por las Administraciones intervinientes en el ejercicio de sus indiscutibles competencias respectivas, dado que la normativa legal urbanística de aplicación faculta para la modificación del Planeamiento, sí consideramos que ha lugar, cuando menos, a formular una sugerencia a dicha Administración local para que, si lo considera oportuno, revise la ordenación viaria urbanística aprobada definitivamente en el paraje de La Verónica y, atendiendo a la especial carga que la Adaptación a Plan General supuso para el compareciente ante esta Institución respecto a la prevista en el precedente Proyecto de Delimitación del Suelo, estudie la posibilidad de formular y tramitar una Modificación de dicha ordenación que suponga una reducción de la carga sobre dicha propiedad, o bien introduzca en el Plan mecanismos de redistribución de dicha carga entre los propietarios del ámbito.

### **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 GEA DE ALBARRACIN** para que, en ejercicio de sus reconocidas competencias para la modificación de su Planeamiento urbanístico municipal, revise la ordenación viaria urbanística aprobada definitivamente en el paraje de La Verónica y, atendiendo a la especial carga que la Adaptación al Plan General supuso para el compareciente ante esta Institución respecto a la prevista en el precedente Proyecto de Delimitación del Suelo, estudie la posibilidad de

formular y tramitar una Modificación de dicha ordenación que suponga una reducción de la carga sobre dicha propiedad, o bien introduzca en el Plan mecanismos de redistribución de dicha carga entre los propietarios del ámbito.

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

**Zaragoza, 5 de diciembre de 2012**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**