

Expte.

DI-1567/2013-10

**Sr. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE ZUERA  
Plaza de España 3  
50800 ZUERA  
ZARAGOZA**

## **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Con fecha 11-07-2013 se presentó queja de carácter individual.

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

*“Con nº expediente DI-281-2012-10 fecha 13/07/2012 y Registro de Salida 7453 el Justicia de Aragón emitía una resolución y en la que decía el Ayuntamiento de Zuera de forma literal \"...... Por todo lo expuesto anteriormente....., teniendo en cuenta que este Ayuntamiento tiene prevista la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana, por lo que en buena medida deberían tenerse en cuenta las pretensiones del interesado ..... ..\”*

*Pues bien con fecha 27/02/13 (BOPZ 13/03/13) el Ayuntamiento de Zuera aprueba la modificación puntual 25 del PGOU de Zuera y para nada se tiene en cuenta nuestra petición a pesar de como decía de forma literal el Justicia de Aragón en la resolución antes citada \”QUEDA CONSTANCIA DEL INTERES DEL AYUNTAMIENTO POR RESOLVER EL ASUNTO SIN PERJUCIO PARA EL PARTICULAR Y DEFIENDO EN TODO CASO EL INTERES GENERAL \”.*

*Les ruego vuelvan a retomar dicho asunto con el Ayuntamiento de Zuera pues la constancia parece haberse quedado en una simple manifestación de intenciones sin llevarse a la practica.”*

Como antecedente, en el Expediente que se menciona, tramitado en su día en esta Institución, con referencia DI-281/2012, la queja presentada exponía :

*“... le envió este correo electrónico para explicarle la situación de total de indefensión desde el año 2006 en que me encuentro frente al Ayuntamiento de Zuera en relación a una parcela urbana sita en la C/ Alemania S/N Polígono Industrial " El Campillo de Zuera en base a los siguientes hechos:*

*1 Con fecha 21 de Noviembre de 2006 recibo como titular de la parcela catastral 3013501 XM8431 S0001 RK sita en el Polígono El Campillo*

*de Zuera una notificación individual de valores catastrales de bienes inmuebles urbanos en la cual se me comunica que dicha parcela pasaba a tener un valor catastral de 63.199,40 Euros. Sin yo haber iniciado ningún acción me encuentro que se trata y se trataba de una parcela dedicada al cultivo de cereal de invierno y ahora por interés municipal pasaba a tener un valor exponencialmente superior.*

*2 Ante lo cual con fecha 10 de enero de 2007 solicito al Ayuntamiento con las condiciones de edificabilidad de dicha parcela dado que estoy interesado en construir un almacén agrícola y me encuentro con que desde el Ayuntamiento se certifica con que es una parcela clasificada como Suelo Urbano Consolidado pero que según el PGOU no se puede edificar por estar fuera de las alineaciones establecidas.*

*3 Dada mi situación y puesto que en ningún momento yo no había solicitado ningún cambio en la calificación de dicha parcela y todo fue por iniciativa municipal solicito reunirme con los responsables del Ayuntamiento y se plantea la solicitud de una permuta por otras parcelas de titularidad municipal.*

*4. Tras varios años de impacto ese valor catastral en la Declaración de la Renta. IBI, etc. desde el Ayuntamiento, el Alcalde y el Concejal de Urbanismo aceptan con fecha Septiembre de 2009 a que se haga una tasación de la parcela con la empresa Tinsa ( soportando yo dicho cargo ) para valorar la opción de la permuta.*

*5. Con fecha de 10 de febrero de 2012, es decir casi 6 años después todavía no hemos recibido respuesta alguna municipal concretando como iba a ser dicha permuta ni cantidades ni nada similar. Con lo que me encuentro que yo he tenido que afrontar gastos de tasación, repercusiones fiscales. etc y no puedo realizar ninguna edificación a pesar de estar certificada y valorada como Suelo Urbano Consolidado.*

*6. Ha habido numerosos escritos durante todo este tiempo a través de Registro de Entrada del Ayuntamiento pero a título informativo le adjunto a este correo el primero de fecha Abril 2007, el último de fecha Enero 2012.*

*Le ruego hagan las gestiones oportunas al objeto de poder solucionar esta situación de total indefensión en que me encuentro ante el Ayuntamiento de Zuera.”*

Y tras un primer informe municipal recibido en fecha 18-04-2012, en respuesta a nuestra petición de ampliación de información, con fecha 6-07-2012, se nos hizo llegar Informe en el que textualmente se decía :

*“En contestación a sus escritos de fecha 19 de abril y 30 de mayo de 2012, en relación con el expediente arriba reseñado, en el que solicita ampliación de la información recibida sobre la resolución o acuerdo adoptado por la corporación ante la concreta petición del interesado par efectuar una permuta, le comunico que,*

*En el informe del Técnico Urbanista se determinaba que la finca en cuestión se encontraba sita sobre Suelo clasificado como Urbano consolidado pero que debía de considerarse como no edificable, al encontrarse afectada por las alineaciones y por ende no estar calificada como industrial sino como espacio libre destinado a viales, desde la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, expediente tramitado por el procedimiento legal establecido con los periodos correspondientes de sugerencias, alegaciones y recursos pertinentes.*

*Atendida la situación urbanística de la parcela, en el citado informe se planteaban una serie de opciones, para solventar la petición del interesado, que se están estudiando por la Corporación.*

*Dado que se trata de una finca inedificable conforme al artículo 11 de las Normas del Texto Refundido del P.G.O.U. de Zuera, procede considerar las opciones que a continuación se exponen,*

*- El artículo 194 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, regula la obtención de suelos dotacionales mediante Expropiación u ocupación directa. En estos momentos esta opción no se puede considerar como viable dada la situación económica general y municipal.*

*- La legislación reguladora de la Administración Local establece la posibilidad de instrumentar un expediente de permuta por bien municipal patrimonial, solicitada por el interesado. No obstante, dicha permuta, debería cumplir los requisitos que marca la normativa, entre otros acreditar la necesidad y conveniencia de efectuarla, artículos 189 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón y 115 y 108 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Aragón, y en el caso que nos ocupa no queda demostrado el interés público municipal para proceder a dicha permuta.*

*Por todo lo expuesto y también en base al Informe jurídico mencionado en el punto 5º último párrafo, teniendo en cuenta que este Ayuntamiento tiene prevista la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana, por lo que en buena medida, deberían de tenerse cuentas las pretensiones del interesado, incluyéndose, previos los trámites correspondientes, la corrección mas adecuada para dotar a la parcela de referencia de las alineaciones y rasantes de las que carece garantizando acceso a la finca. En este sentido conviene recordar que deberán de cumplirse las previsiones contenidas en el artículo 79 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.*

*Queda constancia del interés del Ayuntamiento para resolver el asunto sin perjuicio para el particular y defendiendo en todo caso el interés general.*

*Esperando haberle informado debidamente y cumplido con la necesaria colaboración con la Institución que tan dignamente representa, se*

*despide atentamente.”*

El precedente informe municipal nos llevó a acordar entonces el archivo de la queja tramitada con referencia DI-281/2012-10, por entender que el asunto planteado estaba en vías de solución.

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

**1.-** Con fecha 31-07-2013 (R.S. nº 9.001, de 1-08-2013), y haciendo expresa referencia a los antecedentes antes reproducidos, se solicitó información al AYUNTAMIENTO de ZUERA, sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de las actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento, en tramitación y aprobación de Modificación de su Plan General, en relación con la situación sobre la que se planteó queja anteriormente tramitada en esta Institución, con referencia DI-281/2012-10.

**2.-** Con fecha 5-09-2013 (R.S. nº 10.107, de 10-09-2013) se dirigió recordatorio de la petición de información al citado Ayuntamiento, y, por segunda vez, con fecha 11-10-2013 (R.S. nº 11.666, de 15-10-2013).

**3.-** En fecha 11-11-2013 tuvo entrada en esta Institución escrito del Ayuntamiento de Zuera, R.S. nº S-5500, de 7-11-2013, adjuntando Informe emitido por el Letrado Urbanista municipal, en el que se hacía constar :

*“PRIMERO.- Con fecha 11 de abril de 2012, esta parte emitió informe en el que se las siguientes conclusiones :*

*“Es por lo dicho hasta ahora que debemos de entender que la parcela de referencia se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado, encontrándose la misma fuera de las alineaciones oficiales en su totalidad por lo que es inedificable. Es por ello que, atendiendo a los planos de calificación del TRPGOU de Zuera que debemos de entender que la finca se encuentra destinada a espacios libres o viales por lo que para su obtención, de conformidad a lo dispuesto tanto en la LUAr como en el propio TRPGOU de Zuera, procederá que se articule el procedimiento expropiatorio sobre la misma.*

*No obstante, hemos de matizar que, si el Ayuntamiento estima que desde el punto de vista de la técnica urbanística, fuera posible, podría proceder a instar la modificación del PGOU de Zuera con el fin de proceder a dotar a la parcela de referencia de las alineaciones y rasantes de las que hoy*

carece, garantizando, en todo caso, el acceso a la finca que se sitúa tras la misma y que, a día de hoy, si se encuentra calificada como industrial grado 0.

*SEGUNDO.- Con fecha 26 de abril de 2012, el Sr. Justicia de Aragón, solicitó ampliación de la información remitida, concretamente, qué resolución o acuerdo municipal se ha adoptado, a la vista de los informes obrantes en el expediente, sobre la concreta petición presentada a este Ayuntamiento, en fecha 16 de enero de 2012, de permuta de la parcela catastral de referencia, o en relación con la obtención de la misma mediante expropiación u ocupación directa, o sobre la posible modificación del plan general, que dote a dicha parcela de alineaciones y rasantes.*

*Esta parte informó que no tenía conocimiento de la incoación de expediente administrativo alguno en dicho sentido*

*TERCERO.- Con fecha del registro de entrada del Ayuntamiento de Zuera de 16 de octubre de 2013, el Justicia de Aragón vuelve a solicitar información en relación al asunto de constante referencia. En este sentido esta parte debe informar que el Ayuntamiento tramitó Texto refundido del PGOU según requerimiento del CPOTZ puesto que se trataba de un condicionado para poder instar nuevas modificaciones del plan general. Dicho Texto refundido se encuentra en el CPOTZ a falta de informe favorable emitido por dicha organismo. Asimismo y visto que dicho impedimento va a quedar solventado prontamente se ha procedido a iniciar la redacción de la modificación puntual nº 26 del PGOU en el que se procede a dotar de una nueva ordenación el área de referencia.”*

**4.-** Del precedente Informe se dio traslado al presentador de queja, mediante nuestra comunicación de fecha 13-11-2013 (R.S. nº 13.028, de 19-11-2013).

Y con misma fecha, R.S. nº 13.029, solicitamos ampliación de información al Ayuntamiento de Zuera, y en concreto :

1.- Informe de las actuaciones que se vayan realizando para redacción de la modificación puntual nº 26 del P.G.O.U., y para su tramitación administrativa.

**5.-** Y también con misma fecha, R.S. nº 13.030, de 19-11-2013, se solicitó información al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, del Gobierno de Aragón, y en concreto :

1.- Si, efectivamente, por parte del Ayuntamiento de Zuera se ha remitido a CPOTZ, el Texto Refundido de su PGOU, con qué fecha, y estado actual de tramitación, en el órgano competente de ese Departamento, del informe relativo a conformidad con dicho Texto Refundido, como condición previa a hacer admisible a tramitación una

Modificación puntual (nº 26) que afectaría a la ordenación del Polígono El Campillo.

6.- Con fecha 18-12-2013 hicimos recordatorio de nuestra petición de ampliación de información al Ayuntamiento de Zuera (R.S. nº 14.737, de 23-12-2013), y de nuestra petición de información al antes citado organismo de la Administración Autonómica.

7.- La respuesta de ésta última tuvo entrada en fecha 19-12-2013, mediante Informe de la Subdirectora de Urbanismo, fechado en 5-12-2013, en el que se hacía constar :

*“Con relación a la solicitud de información realizada por EL JUSTICIA DE ARAGÓN con fecha de remisión al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 21 de noviembre de 2013, dirigida a la Ilma. Sra. Directora General de Urbanismo del Gobierno de Aragón, referente a informar sobre las actuaciones realizadas por esta administración autonómica en relación con el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, se emite el siguiente*

*INFORME*

*Vistas las actuaciones llevadas a cabo por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, se informa que una vez recibido el Texto Refundido del Plan General de Zuera, en fecha 7 de agosto de 2013, fue ampliado el plazo de emisión de informe en el 'Consejo en la sesión que se celebró el 30 de septiembre de 2013, procediéndose a informar dicho texto en la siguiente sesión, que fue celebrada el 29 de octubre de 2013.*

*En dicha sesión el acuerdo que se adoptó en relación al Texto Refundido, cuya copia se adjunta, decía textualmente en su parte resolutive:*

*“PRIMERO.- No mostrar conformidad con el Texto Refundido, de acuerdo con los argumentos expresados en los precedentes fundamentos de derecho, y en particular por los siguientes:*

*1. La memoria presentada incluye la Modificación puntual nº 21, que, en la actualidad, se encuentra en tramitación; la misma, de conformidad con el art. 57.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, ha de ser informada por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y, posteriormente, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento.*

*Dicha circunstancia implica la imposibilidad de ser incluida en el Texto Refundido.*

*2. De acuerdo con lo indicado en el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de 27 de septiembre de 2013, el Catálogo ha de contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.*

3. Han de corregirse los aspectos de las Ordenanzas detallados en el fundamento de derecho sexto.

4. Debe remitirse, tanto texto como la documentación gráfica, en formato digital editable (\*.doc y \*.dwg)

SEGUNDO.- Levantar la suspensión de la eficacia de las modificaciones en las que la misma había quedado condicionada a la presentación de un Texto Refundido (tales como las modificaciones nº 18, 19, 23 y 25), ya que, de acuerdo con lo indicado en el fundamento de derecho séptimo, la inclusión en el documento refundido de la modificación nº 21 - pendiente de tramitación - no afecta al presente extremo.

TERCERO; - Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Zuera.

CUARTO. -Se adjunte al presente acuerdo Informe de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 25 de octubre de 2013."

Tal y como se desprende del acuerdo, la objeción fundamental era la introducción en el Texto Refundido de la Modificación puntual nº 21, que había sido sólo aprobada inicialmente por el Ayuntamiento de Zuera, pero no había sido objeto de aprobación definitiva. La modificación ha sido informada favorablemente en la última sesión del Consejo de 28 de noviembre de 2013, por lo que queda pendiente del ayuntamiento su aprobación definitiva, y su incorporación posterior al Texto Refundido.

Por otra parte, la Modificación puntual nº 26, a la que Vds. hacen referencia, todavía no ha tenido entrada en el registro del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, para ser informada

Por último, señalar que el expediente relativo al Texto Refundido de Zuera, tras notificación del acuerdo el 29 de octubre de 2013 al Ayuntamiento de Zuera, se encuentra pendiente de ser cumplimentado con la documentación señalada en los reparos, con el fin de que el Consejo muestre su conformidad, cuando el expediente haya sido completado convenientemente."

8.- Y el pasado 23-12-2013, recibimos comunicación de Alcaldía del Ayuntamiento de Zuera, R.S. nº S-6827, de 20-12-2013, informando :

"En referencia a su escrito de "Ampliación de información relativa a queja sobre Modificación del Plan General, y solución dada A asunto ya planteado en anterior queja DI-281/2012/10", debemos informarle lo siguiente:

Primero.- Ya anteriormente y en reiteradas ocasiones, el Justicia de Aragón solicita a este Ayuntamiento información sobre el asunto de constante referencia.

*Segundo- En relación al Texto Refundido, decir que por exigencia del CPUZ se ha procedido a remitir al Departamento de Patrimonio del Gobierno de Aragón, para que emita informe, debiendo, en ese caso pronunciarse la Comisión Provincial de Patrimonio de Zaragoza al respecto. Concretamente con fecha 5 de diciembre se produjo tal remisión.*

*Tercero.- En relación a la Modificación Puntual nº 26, decir que la misma se encuentra en fase de estudio inicial, determinándose los puntos concretos que deben ser contenidos en la misma así como el alcance total de las modificaciones a plantear.*

*En espera de haberle informado debidamente y cumplido con la necesaria colaboración con la Institución que tan dignamente preside, se despide atentamente.”*

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**PRIMERA.-** La queja que nos ocupa trae causa de otra previamente tramitada en esta Institución, con nº de referencia DI-281/2012, que fue archivada por considerar que estaba en vías de solución, al recibir información municipal, en la que se manifestaba la disposición a dar solución al problema mediante una modificación del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.).

Pero, pasado algo más de un año, se reitera la misma, por entender el ciudadano interesado que aquella información municipal no ha pasado de ser mera manifestación de intenciones, sin llevarse a la práctica.

El informe municipal primero recibido, de fecha 30-10-2013, nos decía haber tramitado Texto Refundido del P.G.O.U., en cumplimiento de condicionado impuesto por la Administración Autonómica (CPOTZ), para poder aprobar posteriores modificaciones del mismo. Y, por otra parte, haber iniciado la redacción de Modificación puntual nº 26 del PGOU, para dotar de nueva ordenación al área a que se refería la queja.

Recibida dicha información municipal se solicitó información al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, del Gobierno de Aragón, cuya respuesta pone de manifiesto que el Texto Refundido que fue remitido por el Ayuntamiento de Zuera al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza no recibió conformidad del mismo, por las razones que se recogen en Acuerdo adoptado en fecha 29-10-2013, entre las que figura, la necesidad de informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural en relación con el Catálogo, pero también otras deficiencias que compete subsanar al Ayuntamiento de Zuera, para que el Texto Refundido pueda finalmente recibir conformidad del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

**SEGUNDA.-** Dicho lo anterior, consideramos que la información



última municipal recibida, de fecha 19-12-2013, y suscrita por su Alcaldía, que omite mencionar lo actuado en relación con esas otras deficiencias, parece entrar en una cierta contradicción, cuando menos temporal, con lo previamente informado por el Letrado Técnico Urbanístico municipal, pues mientras éste nos decía haberse procedido a iniciar la redacción de la Modificación puntual nº 26, para dar nueva ordenación al área de referencia, el informe de Alcaldía nos dice que dicha Modificación *“se encuentra en fase de estudio inicial, determinándose los puntos concretos que deben ser contenidos en la misma así como el alcance total de las modificaciones a plantear”*, lo que plantea dudas acerca de si, efectivamente, se contendrá o no, en dicha Modificación la nueva ordenación urbanística del área que dé solución al problema planteado en queja.

Por todo ello, consideramos procedente, por una parte, recomendar al Ayuntamiento de Zuera adopte las medidas de impulso del procedimiento precisas para subsanar todas las deficiencias que, según informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de 29-10-2013, impiden a éste dar conformidad al Texto Refundido del Plan General, pues dicha conformidad es condición *“sine qua non”*, para poder tramitar y aprobar posteriores Modificaciones puntuales del mismo.

Y, por otra parte, dado que ésta Institución consideró, en su día, estar en vías de solución el problema planteado en queja, por haber recibido información municipal que ponía de manifiesto la voluntad de dar nueva ordenación al área, procede recomendar a dicha Administración la adopción definitiva de acuerdo que concrete, como una de las modificaciones a incluir en documento de Modificación nº 26 del P.G.O.U. , esa nueva ordenación del área, que mejor armonice la solución del problema planteado por el presentador de queja, con el interés general.

### 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 RECOMENDACION FORMAL al AYUNTAMIENTO DE ZUERA**, para que, por una parte, adopte las medidas de impulso del procedimiento precisas para subsanar todas las deficiencias que, según informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de 29-10-2013, impiden a éste dar conformidad al Texto Refundido del Plan General, pues dicha conformidad es condición *“sine qua non”*, para poder tramitar y aprobar posteriores Modificaciones puntuales del mismo.

Y, por otra parte, dado que ésta Institución consideró, en su día, estar en vías de solución el problema planteado en queja, por haber recibido

información municipal que ponía de manifiesto la voluntad de dar nueva ordenación al área, se adopte acuerdo que concrete, como una de las modificaciones a incluir en documento de Modificación nº 26 del P.G.O.U. , esa nueva ordenación del área del Polígono El Campillo, que mejor armonice la solución del problema planteado por el presentador de queja, en relación con parcela de su propiedad (referencia catastral 3013501 XM8431 S0001 RK ), con el interés general, comunicando el acuerdo adoptado a esta Institución, y las posteriores actuaciones de tramitación que se vayan desarrollando por el Ayuntamiento, para su traslado al interesado.

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

**Zaragoza, a 16 de enero de 2014**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**