

Expte.

DI-1598/2013-10

**Sr. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE SAN MATEO DE
GÁLLEGO
Plaza de España nº 5
50840 SAN MATEO DE GALLEGO
ZARAGOZA**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 29-07-2013 se presentó queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la queja presentada se exponía :

“Que el Ayuntamiento de San Mateo por fin ha firmado la escritura de compraventa del terreno que vendió en el año 1988.

En la actualidad esa franja de terreno de 1.595 m2 es suelo rústico, pero se encuentra enclavada entre un barranco y suelo urbano.

El Ayuntamiento de San Mateo no da las explicaciones necesarias por qué dicho suelo rústico no puede ser ahora calificado como urbano.

Por ello solicito la intervención del Justicia de Aragón.”

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

1.- Mediante escrito de fecha 31-07-2013 (R.S. nº 9037, de 2-08-2013) se solicitó información al Ayuntamiento de San Mateo de Gállego, y en particular :

1.- Se remita a esta Institución Informe sobre las condiciones urbanísticas de la Parcela con referencia catastral 50238A019001770000GS, conforme al Planeamiento urbanístico municipal vigente, y la justificación de su no posibilidad de clasificación como “suelo urbano”. Rogamos se nos remita Plano de Ordenación urbanística de la zona, con señalamiento del emplazamiento de la citada Parcela.

2.- Con fecha 5-09-2013 (R.S. nº 10.105, de 10-09-2013) se hizo recordatorio de la petición de información al Ayuntamiento. Y, por segunda vez, mediante escrito de fecha 11-10-2013 (R.S. nº 11.667, de 15-10-2013).

3.- Mediante escrito fechado en 11 de septiembre de 2013, y aportado al presente Expediente de queja, en fecha 18-10-2013, se nos acreditó por el interesado tener solicitado al Ayuntamiento de San Mateo de Gállego :

“Que en relación a la Unidad de Ejecución nº 10 del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, ha de manifestar lo siguiente :

1º) El abajo firmante compró al Ayuntamiento de San Mateo de Gállego con fecha 08-09-1987, una franja de terreno de 1.595,45 m, adyacente a otros terrenos de quien suscribe, convenientemente escriturados y registrados. Los terrenos comprados al Ayuntamiento no pudieron escriturarse por desidia del propio Ayuntamiento que nunca otorgó escritura Pública del acto realizado pese a las solicitudes del interesado en ese sentido.

2º) El catastro puso a nombre del interesado el terreno comprado al Ayuntamiento, pero uniéndolo al resto de propiedad ya escriturada y registrada, con lo que la información registral y catastral dejaron de coincidir por causas ajenas al propietario, pasando entonces a ser titular en catastro de las parcelas 77 y 177 del polígono 19, cuando anteriormente su parcela era la 177 del polígono 19.

3º) Para poder escriturar correctamente los bienes, el interesado tuvo que solicitar y conseguir la segregación de las parcelas para adecuarlas a la realidad registral, con el consiguiente perjuicio económico para el interesado por no hablar de la desesperación por la inacción de los poderes públicos.

4º) Con la aprobación de la Unidad de ejecución nº 10 de San Mateo, se vuelve a perjudicar al abajo firmante dado que incorpora gran parte de los terrenos de su propiedad, dejando fuera la totalidad de los terrenos comprados al Ayuntamiento, y parte de los terrenos de los que ya era titular dejando sin contenido económico para el propietario la compraventa realizada, dado que si es rústico no se puede utilizar de forma eficaz por falta de espacio, por lo que solamente siendo urbano tendría alguna utilidad.

Por lo expuesto SOLICITA que sea aceptado este escrito, y, teniéndolo en consideración, previos los trámites legales pertinentes, dicte en su día resolución mediante la cual se acuerde incorporar los terrenos comprados al Ayuntamiento a la Unidad de Ejecución nº 10 de San Mateo de Gállego, por las razones anteriormente expuestas.”

4.- En fecha 23-10-2013, se recibió comunicación del Ayuntamiento de San Mateo de Gállego, R.S. nº 1128, de 22-10-2013, adjuntando Informe técnico municipal sobre las condiciones urbanísticas de la parcela.

Dicho Informe técnico, fechado en 30-09-2013, hacía constar :

“Examinada la documentación correspondiente a la solicitud de Información Urbanística sobre la parcela sita en POLIGONO 19 PARCELA 177, presentada en este Ayuntamiento con referencia 1722&2013, se emite el siguiente

INFORME TECNICO

1. De acuerdo con los planos de Clasificación del Suelo del Término Municipal del vigente Plan General de Ordenación Urbana, la parcela de referencia se encuentra enclavada dentro de Suelo No Urbanizable Especial, y según el artículo 175 de las Normas Urbanísticas, en la categoría B2 de Huertas Tradicionales y Cultivos de Regadío.

2. En consecuencia es de aplicación el artículo 214 de las Normas Urbanísticas del Plan General de San Mateo de Gállego, que se transcribe íntegramente al dorso del presente informe.

3. Al tratarse de una finca rústica de regadío, a los efectos de segregaciones es de aplicación el artículo 214 de las Normas Urbanísticas del Plan General de San Mateo de Gállego, según el cual la parcela mínima es de 4.000,00 m².

4. Dado que la parcela de referencia cuenta con una superficie aproximada de unos 1.595,45 m², debe considerarse a la parcela como indivisible.

5. Como excepción a lo anterior, tan solo sería posible autorizar una segregación que tuviese como finalidad la de agrupar una de las porciones a una finca colindante, y esto siempre que, como consecuencia de la operación, no resultase un mayor número de predios inferiores a la unidad mínima de cultivo.

6. En cuanto a posibles afecciones futuras por algún servicio público, esta Oficina Técnica no dispone en este momento de ninguna información al respecto.

7. En el año 2005, se planteó por iniciativa de este Ayuntamiento, modificación puntual al PGOU del área denominada "Los Huertos", en el entorno del Barranco, donde está enclavada la parcela objeto de informe, consistente en el cambio de clasificación de dicho suelo como Urbanizable no delimitado, ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, que acordó emitir informe desfavorable a dicha modificación, por no quedar suficientemente justificada la pérdida de valores de un suelo No Urbanizable de Especial protección, que en origen venía derivada de la existencia de un barranco y en la necesidad de preservar estos suelos del desarrollo urbanístico, ni queda justificada la inexistencia de peligro de inundabilidad avalada por informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Y adjuntaba reproducción del mencionado art. 214 de las Normas Urbanísticas del Plan General :

Art. 214.- ZONA 82: DE PROTECCIÓN DE HUERTAS TRADICIONALES Y CULTIVOS DE REGADÍO

1. Se incluyen en esta tipología los suelos que corresponden a los niveles de terraza del río Gállego entre la Acequia de la Violada y el cauce de inundación ordinaria del río, además del tramo bajo del Barranco "El Barranco", con aprovechamiento actual de regadío-

2. A través de Planes Especiales de protección podrá establecerse:

Una regulación diferenciada, dentro de los suelos de regadío, en función de sus propias características y de su aptitud para los distintos usos permitidos en las Condiciones generales de estas Normas, estableciendo las limitaciones que corresponden a cada tipo de uso.

3. En esta zona se permiten los siguientes usos:

a) Los vinculados a explotaciones agrarias.

b) Los vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.

c) Se permite edificación afecta a la explotación con ocupación en planta no superior a 30 m².

d) Obras e instalaciones que atiendan a la conservación del medio físico, o sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales, tales como estaciones de aforo de caudales y de control de calidad de las aguas, prevención otros siniestros, encauzamiento y protección de márgenes, u otras obras públicas que tengan por objeto el acceso y la utilización de estos espacios.

e) Las actividades ganaderas preexistentes, así como las de nueva creación que estarán sujetas en cualquier caso a las limitaciones previstas en el Decreto 20011997 de 9 de Diciembre, de la D.G.A. y demás Normativa de aplicación.

4. Se prohíben todos los usos no expresamente contemplados en el apartado anterior, prohibiéndose expresamente nuevas roturaciones, la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal y cualquier otro que suponga contradicción con los fines de protección.

5.- Del precedente Informe se dio traslado al interesado presentador de queja, mediante escrito de fecha 25-10-2013 (R.S. nº 12.211, de 29-10-2013).

Y con misma fecha, R.S. nº 12.212, se solicitó ampliación de información al Ayuntamiento, para que completase la misma en los siguientes aspectos :

1.- Remitiendo a esta Institución copia del Expediente y documentación técnica de la Modificación puntual tramitada en 2005, y a la que se alude en Informe técnico remitido.

2.- Antecedentes de las actuaciones municipales realizadas para enajenación al propietario de la parcela catastral referenciada arriba de los terrenos sobre cuya reclasificación se tiene presentada solicitud ante ese Ayuntamiento, de fecha 11-09-2013, y actuaciones realizadas al respecto por esa Administración.

Igualmente, con misma fecha y R.S. nº 12.213, se solicitó información al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón, y en concreto :

1.- Informe de los servicios de ese Departamento en relación con tramitación e informe desfavorable emitido, en 2005, en relación con una Modificación puntual de su Plan General, relativa a la denominada Área de Los Huertos.

6.- En fecha 28-11-2013 recibimos el Informe de los servicios técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, del antes citado Departamento de la Administración Urbanística, informe fechado en 13-11-2013, en el que se hacía constar :

“INFORME URBANÍSTICO

Expediente: CPU-13/180

Con fecha 6 de noviembre de 2013 tuvo entrada en la Dirección General de Urbanismo, un escrito remitido por el Justicia de Aragón por el que se solicita ampliación de información relativa a la clasificación urbanística de la .parcela con referencia catastral 50238A019001770000G5, e informe de los servicios del departamento en relación con la tramitación y el informe desfavorable, emitido en 2005, sobre una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

Analizando los hechos debemos informar lo siguiente:

La parcela con referencia catastral 50238A0190017700000S es la parcela 177 del polígono 19 de San Mateo de Gállego. Esta parcela se sitúa al sureste del núcleo urbano.

El municipio de San Mateo de Gállego cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de fecha 14 de mayo de 2003 (expediente COT-2003/69).

Como antecedentes a su actual clasificación, la parcela se ubicaba en Suelo No Urbanizable Genérico según el plano 0 (estructura general del territorio clasificación el suelo del T.M. de San Mateo de Gállego) de dicho Plan General.

La parcela, formando parte de un ámbito más extenso, junto con parte del Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Regadío de los Huertos, fue objeto de la propuesta de modificación nº 2 del documento de

modificaciones 1 al 9 del Plan General (expediente COT-20051224).

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, en sesión de 10 de mayo de 2005, acordó emitir informe desfavorable a esta modificación nº 2 consistente en el cambio de clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Regadío a Suelo Urbanizable No Delimitado en el Área denominada Los Huertos. El acuerdo se motivaba en la ausencia de necesidad de clasificar un nuevo suelo para la ejecución de sistemas generales y en que no se justificaba la pérdida de valores que hicieron clasificar los terrenos como Suelo No Urbanizable Protegido en el Plan General.

Prescindiendo de la ejecución u obtención de suelo de sistemas generales, se redactó la modificación del Plan General nº 15, que pretendía definir y cerrar el crecimiento sureste en el núcleo urbano, clasificando como Suelo Urbanizable No Delimitado el Suelo No Urbanizable Genérico y preservando los suelos de regadío clasificados como protegidos en el Plan General.

La parcela que nos ocupa, está incluida en dicha modificación nº 15 que forma parte de la Modificación aislada número 11 al 15 del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de fecha 31 de marzo de 2006 (expediente COT-2005/1240).

Por tanto, en la actualidad, la parcela con referencia catastral 50238A019001770000GS está ubicada en Suelo Urbanizable No Delimitado, según el plano nº 1 (situación de las modificaciones detalle de modificaciones M 13 y M 15) de la Modificación aislada número 11 al 15 del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego (expediente COT-2005/1240).

Se adjuntan en el Anexo los acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de fecha 10 de mayo de 2005 (expediente COT-20051224) y de fecha 31 de marzo de 2006 (expediente COT-2005/1240), ficha catastral y plano nº 1 de la Modificación aislada número 11 al 15 del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego (expediente COT-200511 240), indicando la ubicación de la parcela.”

A dicho Informe se adjuntaba, como Anexo: copia de consulta descriptiva y gráfica de la parcela 177 del Polígono 19; de Plano de localización de las Modificaciones 11 a 15 del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego; de Certificación de los Acuerdos adoptados por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesiones de 10 de mayo de 2005 y 31 de marzo de 2006, en relación con Modificación aislada del Plan.

7.- Con fecha 28-11-2013 (R.S. nº 13.734, de 2-12-2013) se hizo recordatorio de la petición de ampliación de información al Ayuntamiento. Y,

por segunda vez, mediante escrito de fecha 9-01-2014 (R.S. nº 278, de 13-01-2014).

8.- En fecha 3-03-2014 recibimos del Ayuntamiento de San Mateo de Gállego el siguiente Informe :

“En relación a sus atentos escritos de fecha, 25 de octubre de 2013, reiterado en otro de fecha 9 de enero de 2014, por la presente tengo a bien comunicarle los siguientes extremos:

1 Que la información urbanística solicitada, fue remitida con fecha de salida 22 de octubre de 2013, y Nº de Registro 1128, de todo lo cual se adjunta, de nuevo, copia.

2. Que los Técnicos de este Ayuntamiento, se han reunido con funcionarios del Gobierno de Aragón, para intentar dar solución a este tema, y dado que la permuta origen del problema es del año 1987, actualmente implicaría una modificación del Plan General de Ordenación Urbana, de oficio o a instancia del interesado, para que adquiriese unos derechos privativos y una calificación del suelo que solo a él le beneficiaría.

En la documentación sobre la venta del terreno, acordada en Pleno de fecha 8 de septiembre de 1987, (se adjunta copia del acta), se habla en todo momento de un terreno de carácter rústico, por lo cual se tenía conocimiento, en todo momento, de la clasificación de ese suelo. Lo que da lugar, a que una modificación de oficio, por parte de este Ayuntamiento, sería hacer "urbanismo a la carta".

Por todo ello, le instamos a que promueva una modificación del planeamiento, pero en este momento resultaría inviable, llevarlo a cabo, por la normativa vigente.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- A la vista de los informes recibidos, de la técnico municipal, de fecha 30/09/2013, y de Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de fecha 13-11-2013, constatamos una discrepancia que procedería aclarar, pues mientras el primer informe técnico nos decía que la parcela 177 del Polígono 19, *“se encuentra enclavada dentro de Suelo No Urbanizable Especial”*, el remitido por Servicios Técnicos del Consejo Provincial nos decía que, *“...en la actualidad, la parcela con referencia catastral 50238A019001770000GS está ubicada en Suelo Urbanizable No Delimitado, según el plano nº 1 (situación de las modificaciones detalle de modificaciones M 13 y M 15) de la Modificación aislada número 11 al 15 del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego (expediente COT-2005/1240)”*.

La Modificación Aislada número 11 a 15 del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego fue informada favorablemente por el antes citado Consejo Provincial, en reunión de fecha 31 de marzo de 2006, y, según resulta de la información consultada en página web del Gobierno de Aragón, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en fecha 26-04-2006.

SEGUNDA.- La falta de respuesta municipal a nuestra petición de ampliación de información, de fecha 25-10-2013 (R.S. nº 12.212, de 29-10-2013), y sucesivos recordatorios (R.S. de 2-12-2013 y 13-01-2014), no nos permiten llegar a conclusiones sobre las actuaciones municipales realizadas en su día para enajenación de terrenos al propietario cuya queja examinamos, y cuya reclasificación urbanística tiene solicitada al Ayuntamiento, en fecha 11-09-2013 (en términos que reproducimos en apartado Tercero, punto 3, del relato de antecedentes).

En todo caso, compete al Ayuntamiento de San Mateo de Gállego, adoptar resolución expresa sobre dicha solicitud, en los términos que se consideren procedentes en Derecho, y notificar la resolución adoptada al interesado, con ofrecimiento de los recursos administrativos y jurisdiccionales procedentes, en cumplimiento de lo establecido en art. 42 y 58, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

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 :

PRIMERO.- Formular RECOMENDACION formal al AYUNTAMIENTO DE SAN MATEO DE GÁLLEGO, para que, por una parte, se aclare la discrepancia que hemos constatado, entre los informes emitidos por la técnico municipal y el remitido por Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en cuanto a la clasificación urbanística de la parcela catastral con referencia 50238A019001770000GS. Y, por otra parte, próximo a cumplirse el plazo de seis meses, desde su presentación en Registro del Ayuntamiento, en cumplimiento de lo establecido en artículos 42 y 58 de la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se adopte resolución expresa sobre solicitud, de 11-09-2013, que se reproduce en apartado Tercero, punto 3, del relato de antecedentes, en los términos que se consideren procedentes en

Derecho, y se notifique la resolución adoptada al interesado, con ofrecimiento de los recursos administrativos y jurisdiccionales procedentes.

SEGUNDO.- Formular RECOMENDACIÓN formal al DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO, VIVIENDA Y TRANSPORTES del GOBIERNO DE ARAGÓN, para que, por una parte, se aclare la discrepancia que hemos constatado, entre los informes emitidos por la técnico municipal y el remitido por Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en cuanto a la clasificación urbanística de la parcela catastral con referencia 50238A019001770000GS. Y a tal efecto se compruebe si por parte del Ayuntamiento de San Mateo de Gállego se ha dado cumplimiento, o no, a la subsanación de reparos que se hicieron por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en su acuerdo de 31 de marzo de 2006, por el que se informó favorablemente la Modificación Aislada del Plan General, que incluía las modificaciones M13, M14, y M15, y en particular si, a la vista del Estudio de Inundabilidad e informe favorable del Organismo de cuenca, que debía aportarse, la parcela antes mencionada está o no afectada por dicho riesgo, y en qué medida, en relación con otros terrenos que aparecen incluidos en la U.E. 10, a los efectos de una eventual inclusión en el ámbito de ésta última.

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, 6 de marzo de 2013

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE