

Expte.

DI-94/2014-10

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE SARRIÓN
Plaza de España s/n
44460 SARRION
TERUEL**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 15 de enero de 2014 tuvo entrada en registro de esta Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la misma se nos exponía :

“Que recibida notificación sobre consulta en expediente de licencia de vallado, a la vista de que el Ayuntamiento de Sarrión exige como requisito para la concesión de la licencia la ejecución de la urbanización simultánea a la colocación de la valla y de presentar aval de la desproporcionada cantidad de CINCUENTA MIL EUROS, ruego se pronuncie expresamente sobre este extremo, por ser esencial al expediente y no constar en la notificación recibida.”

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

1.- Con fecha 22-01-2014 (R.S. nº 938, de 24-01-2014) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de SARRIÓN sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe acerca de cuál sea la fundamentación técnica y económica de la valoración de Aval requerido (al parecer, en cuantía de 50.000 Euros), en garantía de la urbanización simultánea, para tramitación de licencia de vallado de propiedad, en C/ Músico Jericó.

2.- Mediante escrito de fecha 27-02-2014 (R.S. nº 2603, de 4-03-2014) se hizo recordatorio de la petición de información al Ayuntamiento.

3.- En fecha 7-03-2014 recibimos información municipal. En Informe

suscrito por su Alcalde (R.S. nº 178, de 6-03-2014), se nos dice :

“Con fecha 27 de enero de 2014, y nº de Registro de Entrada 63, ha tenido entrada en este Ayuntamiento escrito de esa Institución (Exp. DI-94/2014-10), solicitando información sobre la fundamentación técnica y económica de la valoración de Aval requerido, en garantía de la urbanización simultánea, para tramitación de vallado de propiedad, en e/ Músico Jericó, reiterado por segunda vez en el día de la fecha.

Le participo que la estimación técnica de la valoración viene dada por el coste de todas las infraestructuras necesarias, red de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de conexión con las redes generales y viarias, que estén en funcionamiento en la actualidad.

La cantidad exigida, Aval de 50.000,00 €, es para responder del buen funcionamiento de todos los servicios públicos necesarios, en caso de que el particular opte por la ejecución de las obras de urbanización necesarias.

En relación con el Expediente de referencia, le adjunto para su conocimiento copia de los documentos siguientes:

- Escrito de este Ayuntamiento de 10 de septiembre de 2.013, dirigido a D. J... V... A... G....

- Escrito, con nº 704 de Registro de Entrada en este Ayuntamiento, de fecha 15 de octubre de 2.013.

- Escrito de este Ayuntamiento de 2 de diciembre de 2.013, dirigido a D. J... V... A... G....

Del mismo modo, le participo que, en el momento actual, el interesado no ha aportado la documentación requerida, por lo que el expediente está paralizado, y en fase de caducidad, momento en que se archivará sin más trámites. (Expediente L. O. 3/2.013).

De igual modo, le participo que el interesado inició otro expediente de Licencia de Obras sobre la misma propiedad (Expediente L. O. 11/2012), que el interesado dejó caducar y se archivó si más trámites.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Procede, en primer término, agradecer al Ayuntamiento de Sarrión la información y documentación remitida a esta Institución, habida cuenta de que la misma prácticamente se cruzó con nuestro recordatorio de petición de información.

SEGUNDA.- Pero dicho lo anterior, el Informe de Alcaldía nada nos aclara acerca de lo interesado, que era la fundamentación técnica y económica de la valoración de Aval requerido, por un importe de 50.000

Euros.

Puesto que no se nos remite copia del Informe técnico que justifique y fundamente dicho importe, hemos de suponer que se trata de un importe fijado a un tanto alzado, sin concreta relación con datos objetivos del ámbito de ejecución del Planeamiento municipal en que se emplaza el terreno que se solicitaba vallar.

Siendo posible, conforme a lo establecido en art. 238 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013, la autorización de obras en suelo urbano que no tenga la condición de “solar”, o no se incluyan en unidades de ejecución, cuando se asegure la previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes, procede recordar que el artículo 239 de la Ley dispone como requisito, en garantía de la realización de las obras de urbanización, que el interesado asuma, entre otros, el compromiso : *b) Prestar garantía, de carácter real o financiera, para hacer frente a la ejecución de las obras de urbanización, y a los costes íntegros derivados de la eventual ejecución subsidiaria de dicha obras de urbanización por el municipio en cuantía suficiente a juicio de éste, no inferior al cincuenta por ciento de del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas”.*

Es el cálculo del coste previsto de las obras de urbanización pendientes el que consideramos debe justificarse mediante un informe técnico, para poder fundamentar la exigencia de aval en una determinada cuantía.

No disponiendo de tal justificación técnica, consideramos procedente concluir que la exigencia de un aval por importe de 50.000 Euros incurrió en una arbitrariedad no conforme a Derecho, sin prejuzgar si lo fue por exceso o por defecto.

Consideramos, pues, procedente recomendar al Ayuntamiento que, tanto para el caso a que se alude en queja, como para cualquier otro que pudiera plantearse en el ámbito del Planeamiento municipal en que se emplazaba el terreno que pretendía vallarse, de suelo clasificado como “urbano” pero que no reúna las condiciones de “solar”, se encargue la redacción de informe técnico que haga estimación económica del coste de las obras de urbanización pendientes de realizar, y el criterio de distribución de dicho coste, entre los propietarios del ámbito obligados, a los efectos de determinar la cuantía de las garantías exigibles en casos como el que ha dado lugar a queja.

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

RECOMENDACIÓN FORMAL al AYUNTAMIENTO de SARRIÓN,
para que se encargue la redacción del informe técnico al que hemos hecho
mención en párrafo último de nuestra Consideración Segunda.

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

Zaragoza, 19 de marzo de 2014

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE