

Expte. DII-1339/2002-10

S/R: 1.178.045/02 a.l.

**ILMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
Plaza del Pilar, 18
50003 ZARAGOZA**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 20-11-02 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En dicho escrito se exponía:

“Formulé denuncia hace unos dos años ante el Ayuntº de ZARAGOZA, poniendo de manifiesto el mal estado de solares y casas en C/ Manuel Lacruz y C/ Horno, en esta Ciudad.

En relación con dichas denuncias no ha recibido comunicación alguna del Ayuntº.

En relación con varias situaciones que se han producido en tales solares, se han efectuado diversas llamadas a la Policía Local y a Policía Nacional, sin que nadie haya aparecido por allí (así, por ejemplo, se avisó de que se estaba desguazando un coche en un solar y aún estamos esperando que aparezca por allí la Policía para comprobar si el vehículo era robado o abandonado). Tampoco ha habido respuesta en relación con los ruidos de música hasta altas horas de la madrugada.

El entorno está muy sucio, se ha comprobado la existencia de ratas en los conductos de tuberías y dentro de edificios, y dentro de los falsos techos. Por ello, hemos acudido a los servicios de Sanidad de D.G.A., en donde me han remitido a Consumo.

En relación con el estado de ruina de los edificios próximos, mantuvimos entrevista personal con la Arquitecta del Ayuntº Dña. A., y no vemos que se lleve a efecto actuación alguna.

Solicitamos la intervención de esa Institución para que se indague acerca de la actuación de las distintas Administraciones Públicas competentes en los aspectos enunciados para que se dé solución al deplorable estado de dicha zona, en atención a quienes allí habitamos.”

TERCERO.- Se admitió a trámite de mediación en fecha 4-12-2002, y se practicaron las siguientes actuaciones de instrucción :

1.- Admitido a trámite de mediación el expediente, y asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se incorporaron al mismo los documentos aportados por la persona presentadora de la queja.

2.- Con fecha 4-12-2002 (R.S. nº 10.349, de 10-12-2002) se solicitó a la Alcaldía-Presidencia del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA informe acerca del asunto, y en particular :

1.- Actuaciones desarrolladas por los Servicios municipales competentes (Policía Local, Servicio de Urbanismo, Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, etc.), en relación con las denuncias a que se refiere la queja, y en particular en relación con el, al parecer, deplorable estado de solares y edificaciones en la zona de C/ Manuel Lacruz y C/ Horno, así como en relación con la proliferación de roedores.

Con misma fecha, R.S. nº 10.348, se solicitó también informe a la Delegación del Gobierno en Aragón, acerca de las actuaciones de los servicios de Policía Nacional en esta Ciudad, en relación con los avisos a que se aludía en la queja presentada, y en la zona a que se hacía referencia.

3.- En fecha 2-01-2003 tuvo entrada en registro de la Institución escrito de Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza, adjuntando informe de la Policía Local, fechado en 20-11-02, en el que los agentes informaban :

“Que recibido escrito del Justicia de Aragón con número de expediente DII-1339/2002-10 sobre queja interpuesta por un ciudadano ante el mal estado de los solares sitios en las calles Horno y Manuel Lacruz de Zaragoza, decir lo siguiente:

- Que se adjunta extracto de todas las actuaciones llevadas a cabo por esta Policía en esos solares. Así como los escritos referentes al vallado y limpieza de los mismos.

- Que actualmente los dos solares señalados en amarillo en el plano adjunto se encuentran limpios y vallados. El inmueble de Manuel Lacruz 16 que linda con uno de los solares se encuentra en período de rehabilitación.

- Que por otra parte, el solar que figura en color verde en el plano, que linda con el edificio sito en C/ Horno nº 19 (edificio en ruinas), se encuentra limpio pero sin vallar.

- Que con anterioridad ya se han realizado diversos informes al Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza con fechas : 16-11-2000 y 21-03-2002.”

Al precedente informe se acompañaban:

1.- Relación de vehículos arrastrados y abandonados (1 en 1999, 2 en 2000, 2 en 2001, y 5 en 2002)

2.- Relación de servicios efectuados en Calles Manuel Lacruz y Horno, durante los años 1999, 2000, 2001 y 2002, en relación con el estado de limpieza y vallado de solares y con retirada de vehículos.

3.- Copia, sin firma, de informe de la Policía Local de Barrio, de fecha 16-11-2000, con entrada en servicios jurídicos del Ayuntamiento en fecha 26-12-2002, en el que se manifiesta :

“Se ha observado que en la C/ Horno con C/ Manuel Lacruz, existe un solar sin vallar en el cual se acumula gran cantidad de basura, escombros, muebles viejos, etc.

Dicho solar, según datos obtenidos de información geográfica del Area de Urbanismo, es propiedad del Ayto de Zaragoza correspondiendo a la numeración siguiente 70424001, polígono 49, manzana 70424, parcela 01.

En fecha de 26-09-2000, se formuló escrito desde esta Policía comunicando tal extremo y el foco de infecciones e insalubridad que constituía para los vecinos de la zona, sin que hasta el momento se haya adoptado medida alguna.”

4.- Copia, sin firma, de informe de la Policía Local de Barrio, de fecha 21-03-2000, en el que se manifiesta:

“Que debido a las continuas quejas recibidas por los vecinos de la zona así como por las irregularidades que observan los Agentes abajo firmantes, se solicita sean vallados los solares sitos en la confluencia de las calles Manuel Lacruz con C/ Horno, señalados en el plano adjunto.

Que con el cerramiento de estos solares se conseguiría:

- Evitar la cantidad de suciedad y malos olores de la zona, ya que se encuentran llenos de desperdicios y basuras que resultan insalubres para las personas.

- Evitar que los vehículos circulen por las zonas peatonales, ya que entran por vías de acceso restringido para estacionar en estos solares.

Se adjunta informe realizado con fecha 17 de Octubre de 2001 sobre el mismo tema.”

Entre la documentación recibida en esta Institución no constaba esta última copia de informe de 17-10-2001, a la se aludía.

4.- Tras sendos recordatorios dirigidos al Ayuntamiento de Zaragoza (R.S. nº 634, de 27-01-2003) y a la Delegación del Gobierno en Aragón (R.S. nº 635, de misma fecha), recibimos dos escritos de la Administración Local zaragozana:

- El primero de ellos, Informe del Instituto Municipal de Salud Pública, sobre tratamientos de desratización en C/ Manuel Lacruz, fechado en 10-01-2003, en el que se manifestaba :

“Relativo a la solicitud de información sobre las actuaciones llevadas a cabo en la zona de las C/ Manuel Lacruz, Horno, Villacampa y Plaza del Rosario, se informa que este Servicio a lo largo del año 2002, no ha recibido ningún aviso acerca de la existencia de roedores en la vía pública. Sin embargo, en el mes de Mayo, se recibió una denuncia por almacenamiento de perros en uno de los inmuebles con las consecuencias de ruidos e insectos que ello provocaba, así mismo, denunciaban el mal estado de conservación de algunos edificios de la zona. Realizada la preceptiva inspección, se comprobó la situación degradada en la que se encontraban algunos inmuebles del entorno y se remitió informe de comunicación al Servicio de Casco Histórico para los asuntos que le correspondieran. En

cuanto al problema que originan los perros, éstos están condicionados a la presencia de los mismos en el lugar, por lo que se requirió al propietario del local, el cumplimiento de la normativa municipal sobre tenencia de animales, art. 26. En la que se indica que la presencia de estos en viviendas y locales, está condicionada a las condiciones óptimas de su alojamiento, a la ausencia de riesgos sanitarios y a la inexistencia de molestias para los vecinos. No obstante se informa, que se ha procedido a la colocación de cebos raticidas en el alcantarillado de las calles denunciadas al objeto de comprobar la presencia de ratas, así como a su control si las hubiera, dicho servicio se mantendrá el tiempo necesario hasta dejar libre la zona de roedores.”

Adjuntaban copia de actuaciones anteriores llevadas a cabo en expte. 04804413/02 : escrito dirigido por el Instituto Municipal de Salud Pública, en fecha 24-05-2002, al Servicio de Inspección de Casco Histórico, indicando :

“Se remite el presente expediente informando de la insalubridad que presentan los distintos edificios que conforman la manzana de viviendas de las calles de referencia. Todos los bajos de las viviendas son locales en mal estado de conservación y llenos de basuras, que presentan un grave riesgo en cuanto a salubridad y seguridad para los habitantes de la zona.

Respecto a los problemas referidos a pulgas y animales almacenados, este Servicio asumirá sus competencias en cuanto al control de los mismos.”

- Y el pasado día 5-02-2003, se recibió escrito de Alcaldía-Presidencia, fechado en 3-02-03, al que se adjunta Informe del Servicio de Inspección, fechado en 24-01-2003, poniendo de manifiesto :

“Que respecto al entorno de las calles Lacruz y Dr. Horno existen abiertos en este Servicio de Inspección los siguientes expedientes :

- **Expediente nº 395.620/01**, incoado por el mal estado de los solares sitios en Manuel Lacruz, esquina con Mariano García con referencia catastral (RC) 70442/10, 11, 12 y 13.

Tales solares constan como de titularidad municipal, por tal motivo con fecha 11 de junio de 2001 se acordó aprobar la memoria comprensiva de las obras de limpieza y vallado de dichos solares y en su virtud adjudicar el contrato menor de obras a la empresa “E., S.L.” por importe de 865.945 pts ... todo ello de conformidad con las condiciones generales y específicas determinadas en la Memoria Valorada, elaborada al efecto. Posteriormente,

con fecha 5 de noviembre de 2001, se realiza comparecencia por la representación de la empresa adjudicataria con el fin de renunciar a dicha adjudicación. Desde ese momento queda pendiente nueva contratación de las obras pendientes.

- **Expediente nº 410.147/01**, incoado por el mal estado del solar sito en Manuel Lacruz nº 14 (RC 70434/20) y Dr. Horno nº 14 (RC 70434/18), ambos de titularidad privada.

La propiedad fue objeto de requerimiento con fecha 24 de abril de 2001, notificado a través del BOP de fecha 23 de agosto de 2001. Finalmente obran en los expedientes informe del Instituto Municipal de la Salud Pública de fecha 9 de abril de 2002 con el siguiente contenido : “Se comprueba tras inspección realizada en fecha 9 de abril que los solares de referencia se hallan limpios, se adjunta oficio de Policía Local solicitando su vallado a efectos de mejorar su salubridad” e informe del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico de fecha 18 de noviembre de 2002 con el siguiente contenido : “Realizada visita de inspección se comprueba que el solar de referencia se encuentra vallado con chapas y se está utilizando como espacio para facilitar las obras de construcción de edificio colindante nº 16 de la misma calle”. Con el contenido de tales informes, con fecha 19 de diciembre de 2002 se ha acordado el archivo de ambos expedientes.

- **Expediente nº 144.002/01**, incoado por el mal estado de los solares sito en Dr. Horno nº 21-23 (RC 70424/01-02), ambos de titularidad municipal.

Al ser ambos solares de titularidad se encuentra pendiente de la contratación de las obras de limpieza y vallado, habiéndose elaborado Memoria Valorada y el Estudio Básico de Seguridad y Salud previos a dicha contratación.

- **Expediente nº 1.084.603/02** incoado por el mal estado del edificio sito en Manuel Lacruz nº 18 de propiedad particular.

En dicho expediente se ha requerido a la propiedad, con fecha 28 de noviembre de 2002 a fin de que con carácter inmediato realizaran obras de conservación del edificio. La propiedad solicitó por comparecencia realizada en este mes de enero un aplazamiento a fin de presentar documentación acreditativa del estado de ruina del edificio y de las medidas de seguridad a adoptar, que según manifestó la propiedad está ya encargada a Arquitecto.

- **Expediente nº 3.090.360/00** incoado por el mal estado del edificio sito en Manuel Lacruz nº 19, de propiedad particular. Dicho expediente se haya pendiente de informe sobre el estado del edificio.

- **Expediente nº 33.774/97** incoado por el mal estado del edificio sito en Manuel Lacruz nº 20, de propiedad particular.

En dicho expediente se ha efectuado reiterados requerimientos de obras de conservación a la propiedad en resoluciones de fecha 6 de junio de 1997, de 2 de febrero de 1998 y de 10 de enero de 2002 que han resultado incumplidos, habiéndose iniciado, por resolución de 24 de octubre de 2002 expediente sancionador contra la propiedad.

- **Expediente nº 3081605/00** incoado por el mal estado del edificio sito en Manuel Lacruz nº 23, de propiedad particular.

En dicho expediente se ha efectuado requerimiento de obras a la propiedad por resolución de fecha 25 de mayo de 2000 que ha resultado incumplido, habiéndose incoado expediente sancionador con fecha 12 de septiembre de 2002.

Seguramente se habrán incoado expedientes en el Instituto Municipal de la Salud Pública relativos a la necesidad de limpieza, desinsectación y desinfección de la zona sobre los que deberá informar dicho Organismo.”

5.- No se ha recibido respuesta alguna de la Delegación del Gobierno en Aragón, en cuanto a las actuaciones de la Policía Nacional.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Como es sabido, la Legislación urbanística, y en concreto nuestra Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, en su art. 184, impone a los propietarios de “cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles” la obligación de mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, y atribuye a los Ayuntamientos la determinación de las citadas condiciones de conservación, mediante órdenes de ejecución.

Cuando se incumplen los plazos establecidos en las órdenes de ejecución, el art. 188 de la citada Ley Urbanística de Aragón faculta al Ayuntamiento para optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de

multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder.

SEGUNDA.- En el caso que se plantea a esta Institución, relativo a la situación de insalubridad y mal estado de conservación de edificios en C/ Manuel Lacruz y C/ Horno de la ciudad de Zaragoza, la información municipal facilitada viene a acreditar que, si bien es cierto que se ha demostrado la existencia de actuaciones de la Policía Local en relación con la retirada de vehículos abandonados y en relación con el estado de los solares, y que se han instruido expedientes municipales respecto a la situación de solares y edificios, éstos últimos evidencian paralizaciones y demoras que no contribuyen a dar solución a la problemática que se ha trasladado a esta Institución. Y ello es especialmente grave por cuanto varios de los solares a los que se refiere la queja resultan ser de titularidad del propio Ayuntamiento, lo que debiera obligar a dicha Administración local a ser especialmente diligente en dar solución adecuada al estado de abandono e insalubridad de los mismos, para que sus requerimientos y órdenes de ejecución a propietarios particulares puedan ir acompañadas de la fuerza moral que la actuación ejemplar del propio Ayuntamiento puede añadir al mero ejercicio de la competencia que la Ley le otorga.

TERCERA.- En lo que atañe a la información relativa al Expediente nº 395.620/01, incoado por el mal estado de solares sitios en C/ Manuel Lacruz, esquina con C/ Mariano García, que constan ser de titularidad municipal, nos encontramos con que tras la renuncia presentada por la empresa adjudicataria de las obras de limpieza y vallado, en noviembre de 2001, nada parece haberse hecho para su nueva contratación.

Consideramos, pues, que por parte del Ayuntamiento de Zaragoza debiera agilizarse la nueva contratación de las obras procedentes.

CUARTA.- En cuanto a lo actuado en Expediente nº 410.147/01, relativo a solares sitios en C/ Manuel Lacruz nº 14 y en C/ Dr. Horno nº 14, ambos de titularidad privada, la información municipal nos acredita haberse archivado por haberse comprobado el vallado con chapas y su utilización como espacio para facilitar obras en edificio colindante.

QUINTA.- En el caso del expediente nº 144.002/01, relativo a solares sitios en C/ Dr. Horno 21-23, ambos de titularidad municipal, la información facilitada por la propia Administración local nos pone en conocimiento de que está pendiente la contratación de las obras de limpieza y vallado.

Consideramos, por tanto, que por parte del Ayuntamiento debiera agilizarse la más pronta contratación de tales obras.

SEXTA.- Por lo que respecta al Expediente nº 1.084.603/02, incoado en relación con el mal estado de edificio sito en C/ Manuel Lacruz, de propiedad particular, parece procedente que la Administración municipal reclame a ésta la aportación de la documentación técnica encargada, para la adopción de la resolución que proceda en cuanto a su declaración de ruina.

SEPTIMA.- En el Expediente 3.090.360/00, incoado por mal estado de edificio sito en C/ Manuel Lacruz nº 19, de propiedad particular, parece evidenciarse una demora en la emisión de informe técnico sobre el estado del edificio, que debe reclamarse al Servicio o funcionario al que corresponda.

OCTAVA.- Acordada la incoación de expediente sancionador, por resolución de 24-10-2002, en relación con el Expediente nº 33.774/97, incoado por mal estado de edificio sito en C/ Manuel Lacruz nº 20, de propiedad particular, sólo cabe a esta Institución solicitar la diligente tramitación del mismo hasta su resolución procedente, y someter a consideración de la Administración municipal la conveniencia de evaluar la procedencia de acudir a la ejecución forzosa subsidiaria de las obras ordenadas en 1997, 1998 y 2002.

NOVENA.- Lo mismo consideramos procedente indicar en lo que respecta al Expediente nº 3.081.605/00, incoado por el mal estado de edificio sito en C/ Manuel Lacruz nº 23, también de propiedad particular, y al expediente sancionador incoado por resolución de 12-09-2002.

DECIMA.- A la vista de la información facilitada por el Instituto Municipal de Salud, sobre desratización, parece en principio que podemos considerar el asunto en vías de solución, sin perjuicio de interesar al citado Instituto tenga a bien informar periódicamente a esta Institución de la evolución de la situación en dicha zona hasta su total resolución.

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 formularle la siguiente

SUGERENCIA

1.- Se adopten las medidas procedentes por parte de ese Ayuntamiento para la pronta contratación de las obras de limpieza y vallado de los solares de titularidad municipal sitios en C/ Dr. Horno nº 21-23 (Expte.

144.002/01), y en C/ Manuel Lacruz, esquina con C/ Mariano García (Expte. 395.620/01).

2.- Se ultime la instrucción y resolución de los expedientes sancionadores incoados en relación con incumplimientos de requerimientos hechos a los propietarios de edificios sitos en C/ Manuel Lacruz nº 20, y en C/ Manuel Lacruz nº 23, por incumplimiento de los requerimientos hechos para realizar obras de conservación (Exptes. 33.774/97 y 3.081.605/00), y sin perjuicio de ello, se evalúe la conveniencia de proceder a la ejecución forzosa subsidiaria de las obras ordenadas en su momento a los propietarios.

3.- Se adopten las medidas procedentes para la emisión del informe técnico pendiente relativo al estado de conservación de edificio sito en C/ Manuel Lacruz nº 19 (Expte. 3.090.360/00), y se dicte la pertinente orden de ejecución, informando a esta Institución de las actuaciones que al respecto vayan desarrollándose.

4.- Se reclame, si aún no se hubiera aportado a esa Administración, la documentación técnica relativa al estado de ruina de edificio sito en C/ Manuel Lacruz nº 18, y se adopte la resolución que proceda. (Expte. 1.084.603/02).

5.- Se informe periódicamente a esta Institución del desarrollo de las actuaciones del Instituto Municipal de Salud Pública, para desratización de la zona a que se refiere la queja, hasta su total resolución.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que me comunique si acepta o no la **SUGERENCIA** formulada, así como, en caso negativo, las razones que se estimen para su no aceptación.

4 de Marzo de 2003

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE