

Expte.

DI-251/2005-10

Excmo. Sr. ALCALDE PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
Plaza del Pilar, 18
50001 ZARAGOZA

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 21-02-2005 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter colectivo.

SEGUNDO.- En el escrito presentado se exponía :

"..... Justo enfrente a la Estación Intermodal está ubicado un solar en el que hay una edificación de hormigón sin terminar, desde hace unas dos décadas.

Dicho solar da una sensación de desidia total ya que está frente a la Estación Intermodal, y caminando por la acera se puede observar una gran cantidad de basura, por algunos sitios llega al medio metro. Desprende ya malos olores y lo que es peor; salen ratas y ratones que caminan delante de nuestras puertas. El dueño del solar, no obstante, obtiene beneficios con unos paneles publicitarios que hay en el interior del recinto, lo que nos hace pensar que puede y debe limpiar completamente el solar. Lo hemos denunciado en otras ocasiones, pero hubo promesas, sólo promesas.

Esa estructura tiene abiertos los huecos de lo que hubieran sido los ascensores del edificio. Se está vendiendo droga. Han destrozado las vallas que lo rodeaban por múltiples sitios y se está utilizando como tienda de droga. Se meten por los huecos de los ascensores y allí tienen su cuartel general. Entran personas de todas las edades, sobre todo por la parte del parque Castillo Palomar, y también entran chicos y chicas que no tendrán más de 16 años. Es penoso ver eso, creanme y no poder hacer nada.

Esos chicos serán carne de cañón muy pronto, pero si al menos aquí les cerramos esa puerta ... creo que algo importante habremos hecho. Pero necesitamos su ayuda. Una llamada nuestra a la policía es una cosa puntual. Esto es más serio, porque ahí dentro, se está creando un hábito que aumenta cada vez más el número de visitantes.

Gracias por escucharnos. Y si pueden hacer algo, por favor, se lo agradeceremos enormemente."

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

1.- Con fecha 24-02-2005 (R.S. nº 2034, de 25-02-2005) se dirigió escrito al Ayuntamiento de Zaragoza solicitándole información sobre el asunto planteado, y en particular :

1.- Informe de los Servicios de Urbanismo en relación con la situación urbanística del solar y estructura sin terminar al que se hace referencia en la queja, así como sobre el estado del vallado de cerramiento, y sobre las actuaciones y medidas adoptadas por ese Ayuntamiento en relación con las denuncias presentadas al mismo sobre el mal estado del solar y del cerramiento.

2.- Informe de la Policía Local sobre actuaciones de la misma en relación con el control que se lleva de las presuntas actividades de comercio de droga que, al parecer, se producen en el solar y estructura antes referenciados.

Con misma fecha (R.S. nº 2035) se solicitó también información a la Delegación del Gobierno en Aragón, y en particular :

1.- Informe de los servicios de Policía Nacional sobre actuaciones de la misma en relación con el control que se lleva de las presuntas actividades de comercio de droga que, al parecer, se producen en el solar y estructura edificatoria sin terminar situada frente a la Estación Intermodal, a la que se alude en la queja presentada.

2.- En fecha 15-03-2005 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito del Ayuntamiento de Zaragoza, y en concreto de su Policía Local, Policía de Barrio del Distrito Delicias, fechado en 8-03-2005, informando :

"En relación con el expediente de referencia sobre oficio dimanado de El Justicia de Aragón, sobre el estado de conservación y mantenimiento de la estructura abandonada de Av. Navarra 103-105, se comunica que desde el año 1996 se vienen realizando periódicamente informes solicitando la limpieza, vallado e incluso la demolición de la mencionada estructura, sin que hasta el momento se haya dictado una medida definitiva.

Se informe que en diferentes ocasiones se ha requerido para que el titular procediese al correcto vallado del contorno, realizándose lo solicitado sin ningún problema por parte de D., con domicilio en esta ciudad en la calle, y con oficinas en, teléfonos

En cuanto al tráfico de drogas, en esta Unidad de Policía de Barrio de Distrito Delicias se tiene conocimiento del hecho por informaciones recibidas de los vecinos, pero hasta el momento, no se ha detectado a ninguna persona comprando o vendiendo dichas sustancias ilegales."

3.- En fecha 15-03-2005 tuvo entrada en registro de esta

Institución escrito de Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza, adjuntando informe del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, fechado en 10-03-2005, poniendo de manifiesto :

"En respuesta a su solicitud, y dentro de lo que resulta ser competencia de esta Dirección de servicios, se emite el siguiente informe relativo a las condiciones urbanísticas del terreno al que se refiere la queja, derivadas del vigente PGOU, y al grado de desarrollo urbanístico de estas determinaciones, así como a la situación jurídica de la obra existente según deriva de los informes emitidos por esta dependencia durante la tramitación de la revisión del plan general.

A/ Situación urbanística del solar :

El solar al que se refiere la solicitud, identificado como enfrente de la Estación Intermodal, parece ser el situado en la avenida Navarra nº 105-111, en el que existe efectivamente la estructura de una obra no finalizada.

El citado solar está calificado por el vigente PGOU como zona verde pública, para su incorporación al Parque Palomar situado a sus espaldas de forma que se consiga la unión de esta zona verde con la avenida de Navarra, tal como se informó en el proceso de revisión del plan general.

La parcela de referencia está integrada en el área de intervención discontinua G-44-1, área con ordenación detallada y delimitación de la unidad de ejecución contenidas en el PGOU, por lo que su obtención por esta corporación se producirá mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la ejecución sistemática de la citada unidad de ejecución.

En la ficha de ordenación de esta área (anejo IV a las normas urbanísticas del plan general) se ha fijado el sistema de actuación de compensación, en el que la iniciativa corresponde a los propietarios comprendidos en el ámbito, de acuerdo con lo previsto en los artículos 138 y siguientes de la ley 5/1999, urbanística, de Aragón.

La efectiva demolición de la obra existente, dada su incompatibilidad con el destino que le ha asignado el planeamiento, así como su transformación en zona verde, se producirán con la aprobación y ejecución del proyecto de urbanización a redactar en este ámbito.

B/ Grado de desarrollo de las determinaciones del PGOU :

En el área de intervención G-44-1 se ha presentado a trámite proyecto de bases y estatutos de la junta de compensación a constituir por uno de los propietarios comprendidos en el ámbito, que se han tramitado con el número de expediente 967.694/2004, y que han recibido aprobación inicial en fecha 19 de noviembre del 2004, y propuesta de aprobación definitiva sometida a Consejo de Gerencia del 8 de marzo del 2005, pendiente a la fecha de emisión de este informe de resolución por la próxima Junta de Gobierno Local a celebrar a la fecha de emisión de este informe.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 143 de la ley 5/1999, corresponde a la Junta de Compensación, en el plazo de seis meses desde su constitución, formular el proyecto de reparcelación y presentarlo ante este ayuntamiento para su tramitación. Con la aprobación definitiva de este proyecto se producirá la transmisión al ayuntamiento del terreno calificado como zona verde en el PGOU.

Igualmente es obligación de la Junta de Compensación, en aplicación de lo previsto en el artículo 145 de la Ley 5/1999, formular y presentar el proyecto de urbanización y presentarlo ante esta corporación para su aprobación, así como ejecutar las obras en él contempladas una vez que éste reciba aprobación.

C/ Situación jurídica de la estructura existente.

Según se hizo constar en los informes emitidos durante la revisión del plan general, la compañía mercantil propietaria del solar solicitó en octubre de 1988 licencia de edificación que fue denegada, tras denuncia de mora, por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 3 de febrero de 1989.

Contra esta resolución se interpuso recurso contencioso-administrativo número 593/1989 que pretendía que la licencia había sido obtenida por silencio administrativo, por haberse dictado la citada resolución de foma extemporánea. La sentencia recaída en este proceso, de 23 de enero de 1990, posteriormente confirmada por el Tribunal Supremo en fecha 29 de octubre de 1991 en el recurso de casación núm. 1696/1990, desestimaba el recurso interpuesto confirmando por tanto el acto administrativo denegatorio de la licencia.

Por tanto, la construcción no finalizada existente en la parcela seha llevado a cabo sin licencia que la ampare, y no resulta legalizable, a la vista de las determinaciones del PGOU QUE SE HAN EXPUESTO EN ESTE INFORME.

Se adjunta a este informe copia de la ficha de ordenación del área de intervención G-44-1, contenida en el anejo IV a las normas urbanísticas del plan general, así como copia de los informes emitidos durante la revisión del plan general por si pudieran resultar de utilidad a la institución de El Justicia de Aragón.

Es todo lo que procede informar por esta Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano en relación con la solicitud de información planteada por el Justicia de Aragón."

3.- Y en fecha 13-04-2005 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito de la Delegación del Gobierno en Aragón, de fecha 6-04-2005, en contestación a la queja sobre el edificio en construcción ubicado en la Avda. de Navarra, frente a la Estación Intermodal, comunicándonos :

"Que efectivamente dicho edificio en construcción se halla paralizado desde hace unos 30 años aproximadamente, constando de la planta sótano que se halla totalmente cerrada a excepción de los dos/tres huecos que corresponderían a los ascensores, y de la planta 1ª, planta en la que solamente se ha construido los pilares y techo y que por el largo tiempo transcurrido ha producido acumulación de basura y objetos abandonados.

El recinto se halla totalmente rodeado por una valla de unos 2 metros de altura. En algunos puntos de la misma, en la zona que da a la parte contraria a la Avda. de Navarra (lado Castillo Palomar) han hecho agujeros por donde penetran ocasionalmente algunas personas indigentes o

inadaptadas sociales y también jóvenes desarraigados familiarmente para pernoctar y guardarse del frío.

Hasta el momento no se tienen pruebas ni indicios de que en dicho edificio se trabaje con sustancias estupefacientes, en las inspecciones o comprobaciones realizadas por funcionarios de esta Comisaría se ha observado que hay un par de colchones en el suelo utilizados por esas personas para dormir o descansar; asimismo no se han visto jeringuillas u otros útiles o instrumentos por los que se pueda deducir que el inmueble se dedique como lugar de tráfico ilícito de drogas o de consumo habitual de las mismas, sin perjuicio que esas personas puedan fumar tabaco o algún porro de hachís esporádicamente.

Que todo esto es conocido por los Funcionarios de la Comisaría de Delicias, quienes patrullan y vigilan esa zona y el mencionado edificio, así el pasado día 15/02/05 fue detenido allí D. X Quien era buscado por dicha Comisaría como presunto autor de un delito de ROBO CON INTIMIDACION. Dicho individuo estaba acompañado por la menor Y..... quien fue entregada a su madre, y ambos manifestaron a los Agentes que habían pasado la noche en se lugar. Por la detención del primero se tramitaron las Diligencias nº 2150, de fecha 15/02/05, que fueron remitidas al Juzgado de Instrucción DOS de Zaragoza.

El propietario de dicho edificio es D., domiciliado en esta ciudad, C/, con teléfonos, con quién se va hablando telefónicamente y ha quedado enterado de la situación del vallado, a efecto de impedir la usurpación del inmueble por esas personas, manifestando que pasarán por allí para solucionar los desperfectos y que esperan la resolución del Ayuntamiento, con quien tienen un conflicto sobre el mismo."

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Vistos los informes recibidos, consideramos que, por lo que respecta a la situación urbanística del inmueble a que se refiere la queja, es claro que se trata de una estructura no terminada porque la edificación iniciada en su día no obtuvo la preceptiva licencia urbanística, denegación confirmada por Sentencias judiciales, y que, conforme al vigente Planeamiento urbanístico, está sujeta a la reordenación prevista para el área de intervención discontinua G-44-1 (quedando dicho solar como zona verde pública), y cuya gestión está prevista por el sistema de compensación, habiéndose ya aprobado el proyecto de bases y estatutos de la Junta de Compensación, a la que corresponderá formular, en un plazo de seis meses, el correspondiente Proyecto de Reparcelación y presentarlo a tramitación y aprobación del Ayuntamiento. En consecuencia, desde el punto de vista urbanístico la situación está, a nuestro juicio, en vías de solución.

SEGUNDA.- Sin perjuicio de lo anterior, los informes recibidos

confirman asimismo que el estado de conservación y mantenimiento del vallado no es el más adecuado para evitar los usos a los que se alude en la queja, y que con ello se favorece la acumulación de basura y objetos abandonados en el interior del inmueble.

Como quiera que es obligación del propietario, conforme a lo establecido en el artículo 184 de nuestra Ley 5/199, Urbanística de Aragón, mantener los terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato y calidad ambiental, y al amparo de las facultades que el art. 185 de la misma Ley atribuye a los Alcaldes, para *"ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo anterior ..."*, consideramos procedente hacer sugerencia a dicha Administración municipal para que dicte orden de ejecución al propietario del inmueble para que proceda a la reparación de la valla, en adecuadas condiciones de seguridad que eviten el acceso al mismo, y para la limpieza de la basura y objetos acumulados en su interior, procediendo en caso necesario en vía de ejecución subsidiaria.

TERCERA.- Y en cuanto a la utilización de dicha edificación inacabada para el comercio, tráfico o consumo de drogas, y aun cuando lo indicado en los informes recibidos de las policías local y nacional, manifiestan la existencia de un control y vigilancia de la situación, parece conveniente, a la vista también de las manifestaciones de los vecinos en la queja presentada, que dicho control y vigilancia se intensifiquen, muy especialmente hasta que las condiciones del vallado impidan realmente el acceso al inmueble de referencia.

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 a ese Ayuntamiento** la siguiente

SUGERENCIA

1.- Que por esa Alcaldía, y al amparo de las facultades que le están reconocidas en el art. 185 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, se dicte orden de ejecución al propietario del inmueble para que proceda a la reparación de la valla, en adecuadas condiciones de seguridad que eviten el acceso al mismo, y para la limpieza de la basura y objetos acumulados en su interior, procediendo en caso necesario en vía de ejecución subsidiaria.

2.- Que por la Policía Local se intensifique el control y vigilancia de posibles o eventuales actividades ilícitas, y en especial de las relativas a

tráfico de drogas, en el inmueble de referencia, muy especialmente hasta que las condiciones del vallado impidan realmente el acceso al inmueble de referencia, y en el entorno del mismo, orientando a las personas indigentes o inadaptadas que puedan necesitar refugio hacia la utilización de los recursos sociales específicamente destinados a ello.

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, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

21 de abril de 2005

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCIA VICENTE