

Expte.

DI-1648/2005-10

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

## I.- ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** En fecha 23-12-2006 tuvo entrada en esta Institución queja individual, exponiendo :

*1º) Haber ido personalmente a L..... E....., S.L., a comunicarles que en la zona de la mancomunidad existen dolinas (adjunto copia) no pudiendo existir zona verde a su lado por el riego necesario para dicha zona.*

*2º) En las zonas de dolinas las cimentaciones se hacen especiales (con pilotajes, ...), ya que cuando se activan aumentan sus dimensiones.*

*3º) En el despacho del Sr. B..... (arquitecto de la obra) hay planos en los que figuran la dolina de la mancomunidad y la del parque, que ya ha cedido más de medio metro. Igual puede suceder con la primera.*

*4º) Pasados los 10 años de garantía, si cede el terreno ¿de quién es la responsabilidad civil y penal si surge algún problema, siendo que ustedes han tenido conocimiento antes de acabar la obra y no han rectificado nada en la cimentación, pudiendo rectificar si fuese necesario?.*

*5º) ¿ Cómo construyeron el Parque Miralbueno (entre varias constructoras) con zona verde, que hay que regar, habiendo una dolina debajo? ¿ Por qué ha cedido el terreno más de de medio metro y continúa sin rectificar nadie?*

*6º) Les adjunto una copia de Heraldo de Aragón, en la que las constructoras reconocen la dolina del Parque, que puede llegar hasta Ibón de Astún.*

*7º) Adjunto también copia del mapa del Instituto Tecnológico Geominero de Zaragoza, donde también figuran dos dolinas, entre otras.*

*8º) Adjunto también mapa de la Facultad de Geológicas, que coincide con el de urbanismo en la dolina que existe en el terreno de la mancomunidad y del Parque.*

*9º) Esperando realicen las gestiones oportunas, firmo la presente en Zaragoza a 15 de diciembre de 2005.”*

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

1.- Con fecha 4-01-2006 (R.S. nº 268, de 11-01-2006) se solicitó información al AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de los servicios municipales competentes, de planeamiento y de licencias urbanísticas, en relación con las actuaciones por las que se llegó a la clasificación como suelo urbano edificable, y como zona verde, de los terrenos de Miralbueno a los que hace referencia la queja presentada, y por las que se llegó al otorgamiento de licencias de construcción de viviendas sobre zona con presencia documentada de dolinas, y sobre qué medidas de control y comprobación de la seguridad de las edificaciones autorizadas se hayan podido llevar a efecto al respecto.

2.- Qué actuaciones se han llevado a efecto por ese Ayuntamiento ante la Junta de Compensación actuante, en relación con la problemática que ha suscitado, o pueda suscitar en el futuro, la presencia de dolinas en el ámbito referenciado (Miralbueno, zona de Calles Ibón de Catieras e Ibón de Astún.

2.- En fecha 3-02-2006 se recibió escrito de Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza, adjuntando Informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación. Dicho Informe, fechado en 25-01-2006, ponía de manifiesto :

*“Este informe se redacta en relación con una solicitud de información realizada ante el Ayuntamiento de Zaragoza por el Justicia de Aragón en relación con una queja acerca de las condiciones geotécnicas de suelos comprendidos en el sector SUP56/02 de Miralbueno y, en concreto, en la zona del parque y las calles de Ibón de Catieras e Ibón de Astún. Se responde a continuación a las cuestiones que son competencia del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación.*

*El área a que se refiere el escrito corresponde al sector de suelo urbanizable programado 56/2, delimitada por la revisión del plan general aprobada definitivamente en 1986 (primer cuatrienio). Su ordenación pormenorizada se determinó en un plan parcial aprobado definitivamente el 28 de enero de 1993 (expediente 3105202/91). El 24 de abril de 1995 se aprobó definitivamente el correspondiente proyecto de urbanización y el 26 de junio de 1995 el proyecto de compensación (expediente 3242978/94). Posteriormente, se han otorgado diversas licencias de edificación. La revisión del plan general aprobada definitivamente en el año 2001 calificó el suelo como planeamiento recogido (PR).*

*En relación con la zona verde, solamente puede decirse que, englobado un suelo en un área urbanizable, resulta comprensible que las zonas con mayor riesgo geotécnico sean calificadas como zonas verdes y*

*espacios libres públicos, dado que otras alternativas serían más problemáticas. Ello no obsta para que en la urbanización y en la futura gestión del espacio libre se adopten las medidas de seguridad pertinentes para prevenir los riesgos que en cada momento se hayan podido detectar.”*

**3.-** Del citado Informe se dio traslado a la presentadora de la queja, al tiempo que se solicitaba al Ayuntamiento de Zaragoza una ampliación de información, mediante escrito de fecha 8-02-2006 (R.S. nº 1253, de 14-02-2006), y en concreto :

1.- Informe del Servicio municipal de Licencias urbanísticas, en relación con las actuaciones por las que se llegó al otorgamiento de licencias de construcción de viviendas, en Sector SUP56/2, de Miralbueno, sobre zona con presencia documentada de dolinas, y sobre qué medidas de control y comprobación de la seguridad de las edificaciones autorizadas se hayan podido llevar a efecto al respecto.

2.- Qué actuaciones se han llevado a efecto por ese Ayuntamiento ante la Junta de Compensación actuante, en relación con la problemática que ha suscitado, o pueda suscitar en el futuro, la presencia de dolinas en el ámbito referenciado (Miralbueno, zona de Calles Ibón de Catieras e Ibón de Astún.

**4.-** La precedente petición de ampliación fue reiterada mediante escrito de fecha 17-03-2006 (R.S. nº 2605, de 21-03-2006), y por segunda vez mediante escrito de fecha 6-07-2006 (R.S. nº 7091, de 10-07-2006)

**5.-** En fecha 23-10-2006 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito del Ayuntamiento de ZARAGOZA, informando el Servicio de Licencias Urbanísticas, Unidad Técnica de Proyectos de Edificación (informe fechado en 28-04-2006) :

*“En relación a la información solicitada por el Justicia de Aragón en su escrito de fecha 8 de febrero de 2006 se informa:*

*1.- Las licencias otorgadas en el sector SUP 56/2 de Miralbueno se ajustan a las determinaciones del Plan Parcial de dicho sector. En la memoria del Plan Parcial, en el apartado 3.2.2. correspondiente a Geología no se hace ninguna referencia a la existencia de dolinas y se describe un terreno que aparentemente no dará problemas a las futuras fundaciones de edificación.*

*No obstante, se observa que las calle Ibon de Catieras e Ibón de Astún se encuentran en el ámbito del Sector 56/3. La descripción de la geología del sector, que consta en el Plan Parcial del Sector 56/3, es similar a la del Sector 56/2, es decir, sin mención a las dolinas.”*

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**PRIMERA.-** La problemática que se plantea en queja es la de una situación de riesgo potencial que parece apreciarse por la persona presentadora de la queja, compradora de una vivienda en la C/ Ibón de Catieras, ante la evidencia de una depresión de terrenos, en zona verde de Miralbueno, y ante la comprobación de que está documentada, en la cartografía de la Facultad de Geológicas, y del Instituto Tecnológico Geominero de Zaragoza, la existencia de dolinas en la zona.

El Informe del Servicio Técnico de Planeamiento, de fecha 25-01-2006, de alguna manera viene a justificar la opción del Plan Parcial, al situar las zonas verdes y espacios libres sobre las zonas de mayor riesgo geotécnico, como pudieran ser las dolinas, pero el Informe del Servicio de Licencias nos viene a decir que la memoria de los Planes Parciales de los Sectores 56/2 y 56/3 no mencionaban la existencia de dolinas, por lo que cabe deducir que el emplazamiento de las zonas verdes y espacios libres públicos no respondió a un conocimiento previo del emplazamiento de las dolinas (al menos de las documentadas en la cartografía de las Instituciones antes mencionadas) y a la razonable decisión de situar en ellas las zonas verdes y espacios públicos, sino a la mera casualidad, con lo que no existe seguridad plena de que no hayan podido calificarse como espacios edificables terrenos de riesgo geotécnico, por posible existencia o aparición de dolinas.

**SEGUNDA.-** Comprobamos, en el caso concreto del que se nos aporta documentación, por la presentadora de la queja, que el Proyecto Técnico aprobado hace expresa referencia a la previa elaboración de un Informe geotécnico, por laboratorio homologado, que no apunta riesgos para la cimentación de la concreta edificación, con lo que, entendemos que el redactor del Proyecto ha cumplido con su obligación de estudio de las condiciones del suelo, para la seguridad del edificio ejecutado.

No cabe, pues, en principio, apreciar irregularidad alguna en el otorgamiento de la Licencia urbanística concedida, ni responsabilidades exigibles en relación con el concreto edificio de la presentadora de queja.

**TERCERA.-** A pesar de haberse solicitado específicamente información municipal sobre las actuaciones realizadas por el Ayuntamiento ante la Junta de Compensación actuante, en relación con la problemática que ha suscitado, o pueda suscitar en el futuro, la presencia de dolinas en el ámbito referenciado, no hemos recibido respuesta, por lo que cabe entender que nada se ha hecho.

**CUARTA.-** La existencia comprobada de casos de hundimientos del terreno y afecciones al pavimento viario, en la zona verde del parque de Miralbueno y su entorno, de la que se nos ha aportado testimonio de su reflejo en los medios de comunicación (Heraldo de Aragón de 1-03-2005), y

la conclusión a la que antes hacíamos referencia, de que la localización de la zona verde sobre la dolina no respondió (como razonablemente venía a justificar el Informe del Servicio Técnico de Planeamiento) a un previo conocimiento documentado de su existencia, sino a la mera casualidad (como resulta de la no mención de la existencia de dolinas en el apartado de geología de la memoria de los Planes Parciales de los Sectores 56/2 y 56/3, a pesar de estar documentadas en las Instituciones especializadas antes citadas), nos llevan a la convicción de que procede formular a la Administración municipal algunas sugerencias de carácter preventivo.

### **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 al AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA la siguiente SUGERENCIA FORMAL**

1.- Que por los Servicios de Planeamiento urbanístico municipal se analicen los expedientes de aprobación del Planeamiento parcial de los Sectores 56/2 y 56/3, para verificar, a la vista de la documentación que puedan aportar la Facultad de Geológicas y el Instituto Tecnológico Geominero de Zaragoza, las zonas con existencia comprobada de dolinas, o de posible aparición de las mismas, para superposición de las mismas en el Planeamiento parcial aprobado.

Y que, en futuras tramitaciones de planeamiento ya sea general, parcial, o especial, se recaben informes técnicos geológicos sobre la idoneidad o no de los suelos cuya ordenación y desarrollo se pretenda, para soportar usos edificatorios, justificando en memoria de cada plan las opciones de zonificación de usos proyectada.

2.- Que de dicha información se dé conocimiento al Servicio municipal de Licencias urbanísticas, a los efectos de que por éste, en tramitación de las licencias de edificación, se extreme la exigencia de Informes geotécnicos que garanticen la seguridad de la edificación que pudiera pretenderse sobre dichas zonas.

3.- Y también al Servicio de Inspección, para que, en relación con zonas de riesgo que hayan podido ya ser edificadas, se lleven a efecto periódicas comprobaciones relativas a la aparición de grietas o movimientos que pudieran suponer riesgo para sus habitantes.

4.- Que por los Servicios municipales encargados de la conservación y vigilancia de zonas verdes y espacios libres, en los que se haya detectado la existencia de dolinas, se hagan las señalizaciones de localización, y se

adopten las medidas de seguridad que puedan considerarse más idóneas para evitar daños a los usuarios de dichos espacios.

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

**8 de noviembre de 2006**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**