

**Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del  
Ayuntamiento de Zaragoza  
Plaza del Pilar, 18  
50001 Zaragoza**

**15 de enero de 2010**

### **I.- ANTECEDENTES**

**Primero.-** Con fecha 29 de junio de 2009 tuvo entrada en esta Institución escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia DI- 1179/2009, en el que los interesados hacían alusión a que en su vivienda sita en Valdespartera, calle Diligencia nº 8, promovido al amparo del expediente VPA 2004/0024, han instalado una zona ajardinada con árboles donde no hay ningún tipo de acera ni pasarela que facilite el acceso al portal y tienen que cruzar por arena para acceder al mismo. El portal 12 de dicha urbanización, tiene viviendas destinadas y habilitadas para minusválidos que tienen el acceso al portal con rampas, pero acceder al mismo es casi imposible, debido a los árboles plantados en el centro de la puerta y la arena del suelo, lo que dificulta el paso con sillas de ruedas y sillas de niños. Según les dicen en la constructora, es zona ajardinada y así lo exige el Ayuntamiento

**Segundo.-** Admitida la queja a trámite, con fecha 20 de julio de 2009 se solicitó información al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la D.G.A., competente para otorgar la calificación de vivienda de protección oficial y de supervisar los proyectos que se presentan para su calificación, sobre la cuestión planteada, y sobre si figura así en el proyecto aprobado, y en su caso si cumple con las normas establecidas para barreras arquitectónicas.

El 10 de septiembre, 28 de octubre y 3 de diciembre de 2009, y ante la falta de respuesta se reiteró la petición de información.

El 5 de enero de 2010 se recibió escrito del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en respuesta a la solicitud de información, en el que se manifiesta lo siguiente:

*“Por parte de los técnicos del Departamento de Obras Públicas,*

*Urbanismo y Transportes, se cursó visita a los portales de acceso situados en la calle La Diligencia números 6 a 16 que pertenecen al expediente VPA 50/2004/0023, comprobando que el frente para acceder a dichos portales, perteneciente a vial público, tiene un tratamiento de zona ajardinada, consistente en capa de albero compactada con plantación de arbolado. Para salvar el desnivel existente entre la calle y el interior de los portales se ha construido una pequeña rampa de arena.*

*Hay que hacer constar que la solución adoptada rampa de arena resulta discordante con la aplicada en otras promociones que, siguiendo las instrucciones del Ayuntamiento, han optado por la ejecución de bandas de hormigón de forma que queda resuelto de forma correcta y duradera el acceso a los portales, tal y como ocurre en los contiguos números 18 a 28 de la calle La Diligencia.*

*Lo normal es que el promotor adecue los frentes de las aceras a los accesos generales de su promoción con el correspondiente permiso del titular de las aceras, ya sea el urbanizador o el Ayuntamiento.*

*Es por ello, que el presentador de la queja debería dirigirse al Servicio de Ingeniería y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Zaragoza, Servicio que debe diseñar la solución constructiva adecuada que debe realizar el promotor de la edificación.”*

**Tercero.-** Examinada la respuesta remitida por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se pone de manifiesto que en el expediente de queja presentado en esta Institución número DI-1373/2009, se planteaba un problema similar en la misma calle la Diligencia de Valdespartera, y que solicitada información al Ayuntamiento de Zaragoza se remitió un informe que dice lo siguiente:

*“La información solicitada se refiere a la calle La Diligencia, parcela 61, situada en la Fase I del sector 89/4, Valdespartera. En este Área de Infraestructuras y Participación Ciudadana no consta información sobre las cuestiones planteadas por el Justicia. No obstante, dado que la urbanización del sector ha sido ejecutada por la Sociedad Ecociudad Valdespartera, S.A. y recibida por el Ayuntamiento, y la Sociedad citada cuenta con un Área Técnica que se ocupa de las incidencias que se producen en la urbanización ejecutada como consecuencia de las obras de edificación de las empresas promotoras, a solicitud de esta Oficina desde el Área Técnica citada se ha remitido la documentación que se adjunta como Anexo, de la que extraemos la explicación y síntesis siguiente: La calle La Diligencia se ha urbanizado conforme al Plan Parcial del Sector y al Proyecto de urbanización aprobados; según éstos entre la acera y la línea de edificación hay una banda de 6 m de anchura de grava o albero con plantación de arbolado, en este caso de variedades de olmos y almeces, y sistema de riego.*

*Esta disposición motiva que, al construir las viviendas, el acceso a los zaguanes situados en el lado sur de la parcela tenga que hacerse necesariamente a través de dichas bandas, en las que no hay zonas de paso ya que su situación era imprevisible en el momento de redactar y ejecutar la urbanización; su ejecución a posteriori afecta a la plantación y al sistema de riego ejecutados. Lo mismo sucede en otras parcelas del sector.*

*No existe un procedimiento establecido, por lo que conoce esta Oficina, para autorizar la ejecución estos accesos. En la práctica, los promotores solicitan autorización al Servicio de Parques y Jardines para eliminar las plantaciones incompatibles, y/o solicitan indicaciones al Servicio de Planificación y Diseño Urbano para la ejecución de los pasos.*

*Hay constancia de casos similares en que el promotor ha dirigido su solicitud a los Servicios de Planificación y Diseño Urbano (vid Anexo), que han autorizado la ejecución, -ya que la calificación de la zona plantada es de viales- estableciendo las condiciones de diseño, y también que los costes de la ejecución deben ser asumidos por el promotor de las viviendas.”*

Consideramos que es información suficiente para entrar a pronunciarnos en el supuesto planteado en esta queja, ya que hay aspectos coincidentes con el problema planteado en el expediente DI-1373/2009, por lo que no se solicita nueva información al Ayuntamiento de Zaragoza.

**Cuarto.-** De los datos obrantes en esta Institución se deduce lo siguiente:

1.- La urbanización del sector ha sido ejecutada por la Sociedad Ecociudad Valdespartera S.A. conforme al Plan Parcial del Sector y al Proyecto de urbanización aprobados, y ha sido recibida por el Ayuntamiento.

2.- El acceso a los zaguanes del lado sur de la parcela 61 se realiza necesariamente a través de la banda de 6 metros de anchura de albero con plantación de arbolado, en las que no hay zonas de paso peatonal pavimentado.

3.- Los promotores de las viviendas que quieren habilitar en la zona ajardinada un acceso peatonal pavimentado a los portales de las viviendas, tramitan una solicitud de autorización de ejecución de estos accesos, sin que exista un procedimiento establecido para ello, y lo hacen a través del Servicio de Parques y Jardines para eliminar plantaciones incompatibles, y/o solicitan indicaciones al Servicio de Planificación y Diseño Urbano para la ejecución de los pasos. La autorización, si se concede, indica los criterios de diseño

que deben cumplirse, y los costes deben ser asumidos por el promotor de las viviendas, ya que se considera que la pavimentación es una mejora de la urbanización.

4.- Esta situación se produce en esta parcela y se ha detectado en las otras parcelas finalizadas del sector, y podrá darse en varias parcelas más.

5.- En este supuesto concreto, para salvar el desnivel existente entre la calle y el interior de los portales se ha construido una pequeña rampa de arena, y además hay árboles plantados en el centro de la puerta y en las arenas del suelo. El Ayuntamiento no se ha pronunciado sobre las quejas planteadas por los vecinos.

## II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**Primera.-** La urbanización del sector ha sido ejecutada conforme al Plan Parcial del Sector y al Proyecto de urbanización aprobados, y ha sido recibida por el Ayuntamiento. Según éstos, entre la acera y la línea de edificación hay una banda de 6 m. de anchura de albero con plantación de arbolado. Esta disposición motiva que al construir las viviendas, el acceso a los zaguanes del lado sur de la parcela se realiza necesariamente a través de dichas bandas en las que no hay zonas de paso peatonal pavimentado, ya que su situación era imprevisible en el momento de redactar y ejecutar la urbanización.

Esta falta de accesos, origina numerosos problemas a los vecinos que tienen que acceder con personas mayores y carros de niños por la arena, y se acentúan cuando llueve, ya que se forma barro, y además en este caso concreto, para salvar el desnivel existente entre la calle y el interior de los portales se ha construido una pequeña rampa de arena, y hay árboles plantados en el centro de la puerta.

A pesar de que la ejecución de la urbanización se ha realizado conforme a las normas aplicables, la adecuación de los frentes de las aceras a los accesos generales de la promoción no parece que sea la más adecuada, por lo que parece razonable que se habilite una solución constructiva, con los criterios de diseño que se consideren oportunos, que facilite a los usuarios de las viviendas el cómodo acceso a sus portales.

Por otra parte, y según se manifiesta en el informe remitido por el Ayuntamiento en el expediente DI-1373/2009, no existe un procedimiento establecido para tramitar la autorización, y el procedimiento afecta al Servicio de Parques y Jardines, a Ecociudad Valdespartera y a los Servicios de Planificación y Diseño Urbano.

### **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 he resuelto, formularle la siguiente **Sugerencia**:

Que por ese Ayuntamiento se adopte para la parcela 61 de Valdespartera, así como para todas las parcelas afectadas por el mismo problema de accesos a los portales, una solución constructiva adecuada, con los criterios de diseño que consideren oportunos, que facilite a los usuarios de las viviendas el cómodo acceso a sus portales y adopte las medidas necesarias a fin de coordinar y agilizar el trámite de las solicitudes de autorización entre los servicios afectados.

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 funda su negativa.

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**