

Expte.

DI-533/2011-5

Sr. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE CALATAYUD  
Plaza Joaquín Costa, 14  
50300 CALATAYUD  
ZARAGOZA

**ASUNTO: Sugerencia** relativa a la conveniencia de que por parte de los Servicios Municipales de Inspección Urbanística del Ayuntamiento de Calatayud se gire visite de comprobación en relación con el estado y situación del vallado que circunda el solar sito en c/ Justo Navarro nº 2, de Calatayud y estudie la posibilidad de su retranquamiento.

## I.- ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** El día 24 de marzo de 2011 tuvo entrada en esta Institución queja en la que se hacía alusión a los siguientes hechos:

En fechas 02/12/2009 y 15/11/2010, la Comunidad de Propietarios AAA, de Calatayud, solicitó ante el Ayuntamiento de Calatayud la retirada de la valla que circunda la acera del solar de la denominada "Casa Azul", en la c/ Justo Navarro nº 2. Al parecer, dicha valla sobresale unos 6 metros de ancho del solar y 80 metros de largo, dificultando la salida de coches del garaje de la comunidad de propietarios indicada. En el año 2003, cuando ocurrió el siniestro del hundimiento de la "Casa Azul", se informó de que la colocación de la valla en cuestión iba a ser por corto espacio de tiempo ya que se preveía que la reconstrucción del edificio fuera inmediata; sin embargo, han transcurrido siete años sin que ello haya tenido lugar.

**SEGUNDO.-** A la vista de la queja presentada, se acordó admitirla a supervisión efectuando la oportuna asignación del expediente para su instrucción. Con tal objeto, se envió con fecha 31 de marzo de 2011 un escrito al Ayuntamiento de Calatayud recabando información sobre las previsiones del Consistorio de retirada de la valla indicada, y, en su caso, de los motivos que lo impedían.

**TERCERO.-** La respuesta del Ayuntamiento de Calatayud se recibió el 12 de abril de 2011, y en ella se adjunta un informe redactado por los Servicios Técnicos Municipales en el que se hace

constar, textualmente, lo siguiente:

*“De conformidad con lo interesado en el expediente epigrafiado, se INFORMA:*

*a) Que tras el derribo de la CASA AZUL, cuyo siniestro fue noticia de alcance nacional en el año 2003, quedó el solar resultante a aproximadamente tres metros bajo rasante.*

*b) Que, finalizado el derribo, la Comunidad de bienes propietaria del solar procedió a su cerramiento mediante vallado de chapa de considerable solidez y altura el cual se instaló alineándolo con el límite exterior de la acera que rodeaba el solar, utilizando dicha acera para apoyarlo.*

*c) Que no es cierto que sobresalga 6 metros del solar sino tan solo la anchura de la acera de entre 1,50 y 2,00 metros.*

*d) Que no cabe retranquear el vallado dejando expedita la acera, pues la estructura que debería instalarse en el interior del solar, bajo rasante, para garantizar la solidez del cerramiento harían antieconómica la operación, sobre todo teniendo en cuenta las pérdidas sufridas por los propietarios del inmueble que, de un día a otro, se quedaron sin casa.*

*e) Que, no obstante lo anterior, la valla no dificulta la salida de vehículos del garaje comunitario de los reclamantes y ello por varias razones: la primera porque se trata de una calle de un solo sentido y nada impide la visibilidad al vehículo que sale del garaje de los coches que vienen por su izquierda, al estar el vallado situado a su derecha; la segunda porque el vallado se halla retranqueado en la colindancia con la casa de los reclamante; la tercera, porque únicamente afecta a la acera, existiendo junto al mismo una zona azul de estacionamiento en línea y, por último, porque se trata de una calle de 15,00 metros de anchura.*

*f) Lamentablemente la instalación del vallado está durando más tiempo del deseado, principalmente por los propietarios 'de los pisos, constituidos en Comunidad de Bienes.’’*

**CUARTO.-** A la vista del contenido de la contestación recibida, por esta Institución se dirigieron en fechas 29 de abril y 17 de junio de 2011 nuevos escritos al Ayuntamiento de Calatayud solicitando ampliación de la información remitida en los siguientes términos:

1) identidad de la persona o entidad que solicitó la licencia para el vallado del solar mencionado y características del mismo según la vía pública y acera afectada, con remisión de copia de dicha licencia.

2) situación, previsión temporal y gestiones del propietario del solar para su edificación.

3) indicación de si el vallado en cuestión está amparado por licencia urbanística; en caso afirmativo, indicación de la duración de la autorización concedida.

**QUINTO.-** En fecha 6 de mayo de 2011, el Ayuntamiento de Calatayud contestó en los siguientes términos:

*“De conformidad con lo interesado en el expediente epigrafiado se acompaña copia de la licencia de derribo de la que trae su causa el vallado del solar de C/ Justo Navarro 6 y 8, realizado tras la finalización del mismo.*

*Asimismo, para mejor información sobre "la situación, previsión temporal y gestiones del propietario del solar para su edificación", acompaño copia de la última acta facilitada de la reunión de la Comunidad, de fecha 19.11.10.”.*

En fecha 24 de junio de 2011, el Ayuntamiento de Calatayud amplió la anterior contestación informando lo siguiente:

*“En relación con el expediente referenciado, se **INFORMA:***

*Que la instalación del vallado de llevó a cabo, sin solución de continuidad, tras el derribo de la CASA AZUL, por la propia Comunidad de Bienes al amparo de la licencia de demolición y en cumplimiento de la obligación de cerramiento de solares contenida en el PGOU.*

*Que, en principio, y atendiendo a las dimensiones del vallado y a la existencia del solar a nivel de sótano, el cerramiento se realizó incluyendo la acera perimetral donde se apoyan los estabilizadores del mismo por evidentes razones de seguridad.*

*Que, ciertamente, dicho vallado se ha prolongado por más tiempo del previsto inicialmente debido a las dificultades para emprender las obras de la nueva edificación.”*

## **II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**PRIMERA.-** Es objeto de este expediente la situación en la que se encuentra el vallado que circunda el solar ubicado en la c/ Justo Navarro, nº 2, de Calatayud. Dicho cerramiento se colocó al amparo de la licencia de derribo que el Consistorio otorgó a la Comunidad de Propietarios del edificio allí situado, conocido como la “Casa Azul”, tras su hundimiento acaecido en el año 2003.

El presentante de la queja manifiesta su disconformidad con

el hecho de que el vallado siga existiendo por cuanto, en su ubicación, ocupa toda la acera y tiene una longitud de 66 metros. Al respecto, el Ayuntamiento de Calatayud reconoce que la valla ocupa toda la anchura de la acera -entre 1,50 y 2,00 metros- así como que, inicialmente, su colocación se previó de manera provisional, si bien ésta se ha mantenido durante más años debido a las dificultades de la propiedad del solar para proceder a la reconstrucción del inmueble.

**SEGUNDA.-** Nuestra Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su art. 261, atribuye competencia al municipio para llevar a cabo la función inspectora, con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legislación urbanística.

En la misma dirección, con las facultades que se reconocen a los inspectores urbanísticos en el art. 262, corresponde a éstos el ejercicio de las siguientes funciones (art. 264.1) :

*”a. La investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación urbanística, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.*

*b. La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación urbanística.*

*c. La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores que procedan.*

*d. La propuesta de ejercicio del derecho de retracto cuando, a su juicio, proceda conforme a lo establecido en esta Ley.”*

**TERCERA.-** En el caso que se plantea ante esta Institución, ha de tomarse en consideración, de una parte, la circunstancia de que la colocación de la valla cuestionada carece ya del carácter de “provisional” o “temporal” que en su día se le dió; así, han transcurrido más de 7 años desde su instalación sin que, a fecha de hoy, se tenga conocimiento o previsión futura de su retirada. Circunstancia ésta última que, por otro lado, no es imputable al Ayuntamiento sino a los titulares del solar.

De otra parte, no puede obviarse el hecho de que dicho cerramiento está ocupando un espacio público ya que se asienta sobre una parte de la c/ Justo Navarro, haciéndola intransitable para los viandantes durante un tramo de, al menos 66 metros. Y ello en contraposición con la situación observada respecto de la misma valla en el lado de la c/ Galdar, en la que se ha procedido a su retranqueamiento.

En este sentido, la necesidad de que por parte del Ayuntamiento de Calatayud se revise el estado del vallado objeto de este expediente con el objeto de comprobar si sus actuales

características y situación son las adecuadas para el fin para el que se instaló -cerramiento de un solar- unido al hecho de que durante más de 7 años ha estado ocupando vía pública, impidiendo el normal deambular por la misma a los vecinos, lleva a esta Institución a dirigirse al Consistorio con el objetivo de buscar una solución a la cuestión planteada.

Es por ello que se considera procedente sugerir al Ayuntamiento de Calatayud que, respecto del vallado que circunda el solar ubicado en la c/ Justo Navarro, nº 2, de Calatayud, se ordene visita de comprobación por parte de los Servicios municipales de Inspección en relación con su situación actual y estado, valorando la posibilidad de adoptar las medidas precisas para retranquear la misma a la alineación oficial respecto de la vía y facilitar así el libre tránsito por la acera.

### **III.- RESOLUCIÓN**

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas, y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, he resuelto efectuar al Ayuntamiento de Calatayud la siguiente **SUGERENCIA**:

Que, en relación con el vallado que circunda el solar ubicado en la c/ Justo Navarro, nº 2, de Calatayud, se ordene visita de comprobación por parte de los Servicios municipales de Inspección en relación con su situación actual y estado, valorando la posibilidad de adoptar las medidas precisas para retranquear la misma a la alineación oficial respecto de la vía y facilitar así el libre tránsito por la acera.

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.

Zaragoza, a 22 de julio de 2011

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**