

Expte.

DI-1066/2009-10

Excmo. Sr. Alcalde-Presidente
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
Plaza del Pilar, 18
50001 Zaragoza

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 10-06-2009 se presentó queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la queja presentada se exponía :

“Mediante este escrito quiero comentarles el estado lamentable en que se encuentra la obra que la empresa S....-V.... tiene comenzada en la calle Jesús junto al Balcón de San Lázaro. Hace unos tres realizaron la excavación para edificar y a día de hoy solamente hay colocadas unas grúas y tienen el solar abandonado, un solar en el que se producen continuas filtraciones del río, estancamiento de agua de lluvia que está provocando agua embalsada permanentemente y que está llena de suciedad, animales muertos, etc. Esta situación se verá agravada con el aumento de las temperaturas lo cual constituye un problema de salud pública.

Esta zona lleva de obras los últimos 6 años, empezamos con la remodelación de la calle Jesús, seguimos con el Balcón de San Lázaro con las actuaciones que se realizaron antes de la EXPO paralizadas por el hallazgo de restos arqueológicos, seguimos ahora con la que parece ser la obra que definitivamente dará solución a esta zona de la ribera, etc. Para los vecinos estar durante 6 años de obras es desesperante no digamos los comerciantes que en este caso el Ayuntamiento está jugando con el sustento de muchas familias. He dirigido esta denuncia tanto al Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón como al Ayuntamiento de Zaragoza. El Gobierno de Aragón me contestó que no era de su competencia y que debía dirigirme al Ayuntamiento. En el Ayuntamiento me contestaron que daban traslado de mi denuncia a Urbanismo pero no he visto hasta el momento ninguna solución.

Creo que un solar de estas dimensiones abandonado en una zona emblemática de la ciudad frente al Pilar y la Seo, junto al puente de Piedra no es de recibo, no entiendo porqué estas grandes constructoras tienen este especie de "bula" del Ayuntamiento que les permite tener un solar en estas

condiciones insalubres.”

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

1.- Con fecha 11-06-2009 (R.S. nº 5986, de 15-06-2009) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de ZARAGOZA sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de los servicios municipales competentes (de Inspección, de Disciplina, y de Licencias) de la Gerencia municipal de Urbanismo, en relación con el estado del solar al que se alude en queja, de la procedencia o no de dictar alguna orden de ejecución al respecto, y de estado de tramitación y resolución de la licencia para su edificación, y respecto a las denuncias presentadas ante dichos Servicios, en relación con el citado solar, y a las que al parecer no se ha dado respuesta.

2.- Con fechas 15-07-2009 (R.S. nº 7346, de 20-07-2009) y 11-09-2009 (R.S. nº 8806, de 16-09-2009) se remitieron sucesivos recordatorios de la solicitud de información y documentación, al Ayuntamiento de Zaragoza.

3.- En fecha 14-10-2009 recibimos escrito de Alcaldía, en respuesta a lo solicitado, adjuntando Informe de Gerencia de Urbanismo :

El Informe del Servicio de Licencias, fechado en 1-07-2009, ponía de manifiesto :

“En primer lugar, a la vista del emplazamiento y empresa reflejados en el escrito del Justicia de Aragón de fecha 11 de junio, este Servicio ha partido de considerar que la obra de edificación aludida podría ser la relativa a las parcelas R1 y R2 del Área de Intervención G-50-2 del Plan General de Ordenación Urbana.

1º- Expediente nº 1.126.273/06 relativo a solicitud de licencia a Proyecto Básico de 197 viviendas.

Estado de tramitación: En Archivo Municipal, constando resolución de la Junta de Gobierno de fecha 24 de Noviembre de 2006 en cuya virtud se concedió la licencia urbanística al proyecto básico para construcción de 197 viviendas libres, 197 trasteros y 300 plazas de estacionamiento y locales.

Se acompaña copia del documento acreditativo del contenido de la mencionada resolución municipal que consta en los folios 49 al 52 del expediente.

Así mismo consta resolución del Consejo de Gerencia de fecha 30 de enero de 2007, relativa a la aceptación de la ampliación de la dotación de

plazas de estacionamiento.

Se acompaña copia del documento acreditativo del contenido de la mencionada resolución municipal que consta en el folio 62.

2° Expte n° 914.200/07 relativo a solicitud de proyecto de ejecución de cimentaciones y estructuras del edificio residencial para 197 viviendas, locales, aparcamientos y trasteros.

Estado de tramitación: En el Archivo Municipal, constando resolución del Consejo de Gerencia de fecha 29 de Abril de 2008 en cuya virtud se acordó modificar el acuerdo del Consejo de Gerencia de 30/01/07 y conceder licencia urbanística al proyecto de ejecución.

Se acompañan copias de la resolución mencionada obrante en los folios 130 al 133 y 135.

3° Expte n° 1.069.250/07 relativo a la solicitud de proyecto de ejecución de arquitectura del edificio residencial para 197 viviendas, locales, aparcamientos y trasteros.

Estado de tramitación: En Archivo Municipal, incorporado materialmente al expte n° 914.200/07.

Como puede desprenderse de la literalidad y contenido del acuerdo recaído en el expte 914.200/07, se resolvió sobre el proyecto de ejecución en desarrollo de la licencia concedida al proyecto básico y no sobre el proyecto de ejecución de cimentaciones y estructura.”

Por lo que respecta al Informe del Servicio de Disciplina, con fecha 14-07-2009, informaba :

“El expediente que se localiza sobre actuaciones llevadas a cabo en este Servicio en calle Jesús por obras de la empresa S....-V..... es el tramitado con el número 9811678/2007. No obstante, lo que se denuncia en este expediente por parte de la Policía Local con fecha 4 de julio de 2007 es la no construcción del correspondiente badén para camiones durante la ejecución de las obras, por lo que se incoa procedimiento sancionador por infracción urbanística leve por incumplimiento de las Ordenanzas Generales de Edificación y tras alegar esta empresa que las obras posiblemente las esté llevando a cabo alguna de sus empresas filiales y no S...- V....., S.A., éstas alegaciones se desestiman por no desvirtuar la denuncia de la Policía Local, imponiéndose la sanción de 300 euros mediante resolución de fecha 22 de noviembre de 2007.”

Y, por último, en Informe del Servicio de Inspección, fechado el pasado 18-09-2009, y el más directamente relacionado con la queja presentada, se informaba :

“En estos momentos se encuentra en tramitación el expediente n° 789.197/09 en el que, tras comprobar por el técnico las deficiencias

denunciadas, se procedió a requerir al propietario su subsanación por acuerdos del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 16 de junio y 14 de julio de 2009. Con fecha 4 de agosto de 2009 se ha comunicado por la representación de la propiedad que se han ejecutado las obras ordenadas consistentes en limpieza y vallado del solar y eliminación de agua estancada, aportando fotografías. Se ha dado traslado de dicha comparecencia a los técnicos municipales a fin de que gire visita de inspección y se compruebe si las deficiencias han sido correctamente subsanadas.”

CUARTO.- Consta, entre la documentación remitida a esta Institución en respuesta a lo solicitado al Ayuntamiento, tanto copia de la propuesta como de la resolución de otorgamiento de Licencia de obras, según acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza, en sesión celebrada el día 24 de noviembre de 2006 :

“PRIMERO: Conceder licencia urbanística al Proyecto Básico para construcción de 197 viviendas libres, 197 trasteros . y 300 plazas de estacionamiento y locales comerciales y proyecto de ejecución de primera fase (cimentación especial y contención del terreno) en parcelas R-1 y R-2 de la G-50-2 del PGOU, a solicitud de D. J... A.... m..., en representación de V.... División Promoción SAU.

SEGUNDO: La licencia queda condicionada al cumplimiento de la condición suspensiva de su eficacia hasta tanto no obtenga firmeza en vía administrativa la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del ámbito G-50-2.

TERCERO: Se excluye del otorgamiento de la licencia la solución para el acceso al estacionamiento de la parcela R-2 dado que requiere la previa concesión administrativa en trámite en el expte. 1.262.829/06.

CUARTO: La licencia se condiciona al cumplimiento de las siguientes condiciones generales y específicas:

1.- Condiciones generales:

PRIMERA: La presente licencia se otorga dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, de conformidad con lo previsto en el art. 173 de la L.U.A.

SEGUNDA: Para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, deberá solicitar y obtener la licencia de ocupación prevista en el art. 169 de la L.U.A.

TERCERA: El facultativo director de la obra deberá expedir certificación acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía.

CUARTA: Al cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

QUINTA: Como garantía del derecho de información urbanística err caso de

Publicidad Comercial Inmobiliaria deberá expresarse obligatoriamente la fecha de la aprobación definitiva del Planeamiento Urbanístico aplicable, así como la de la presente licencia.

SEXTA: Toda obra debe ejecutarse de acuerdo con el contenido y condiciones especiales de la licencia otorgada al efecto, con sujeción a las disposiciones de las Ordenanzas de Edificación y el Código Técnico de la Edificación y bajo la dirección facultativa de persona legalmente autorizada.

SEPTIMA: En el lugar de toda obra o construcción deberá tenerse a disposición de los funcionarios del Ayuntamiento.

1°. Un ejemplar del proyecto aprobado.

2°. El documento acreditativo de haber sido comunicada al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras.

3°. Copia del plano entregado al interesado por el servicio competente del Ayuntamiento, con el señalamiento de alineaciones y rasantes.

4°. Fotocopia de la licencia.

OCTAVA: Deberá comunicar la fecha de inicio de las obras autorizadas.

NOVENA: Significar que, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre y 11 de la de la Ordenanza Fiscal nº 10 vigente, los sujetos pasivos están obligados a practicar y abonar la autoliquidación del I.C.I.O. en el plazo de un mes a partir de la concesión de esta licencia.

DECIMA: La presente licencia queda sujeta al cumplimiento de los plazos siguientes:

A.- De inicio de las obras TRES MESES desde la concesión de la licencia de edificación a tenor de la Disposición transitoria cuarta del Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo. Transcurridos los cuales los proyectos deberán adaptarse a las exigencias recogidas en el C.T.E. en su totalidad.

B.- De interrupción de las obras, por causa imputable al titular, SEIS MESES.

C.- De finalización, DOS AÑOS, desde la fecha de inicio de las obras, según lo previsto en el art. 160 de la Ley Urbanística de Aragón.

DECIMO PRIMERA: A la solución técnica prevista por las Compañías no Municipales de Servicios Públicos, para el posterior suministro al inmueble.

DECIMO SEGUNDA: Al cumplimiento de las condiciones generales de infraestructura, agua y vertido según hoja que se adjunta.

DECIMO TERCERA: Las acometidas a las redes municipales de abastecimiento de agua y alcantarillado deberán solicitarse al Servicio de Conservación de Infraestructuras, mediante instancia presentada en el Registro General.

2.- Condiciones Específicas:

PRIMERA: En caso de precisar badén de acceso requerirá la licencia específica e independiente de la licencia de obras del edificio. Su construcción deberá ajustarse a las normas y modelos definidos por el

Servicio de Conservación del Area de Infraestructuras.

SEGUNDA: Los espacios correspondientes a la dotación de estacionamiento, 197 plazas de estacionamiento por razón del uso residencial y 8 plazas de estacionamiento por razón del uso comercial, quedarán vinculados a ella mientras en el edificio y local se mantengan los usos autorizados en la presente licencia, sin que puedan distraerse de tal adscripción por efecto de una conversión en estacionamientos públicos por horas u otra modalidad, de conformidad con lo dispuesto en el art. 2.4.2.3. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Con tal fin el conjunto de plazas de estacionamiento será parte inseparable del edificio, debiendo hacerse constar así para su inscripción en el Registro de la Propiedad, según lo previsto en el art. 2.4.2.4. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

TERCERA: Aceptar el exceso de plazas de estacionamiento planteado en el proyecto habida cuenta que se proyectan 300 plazas siendo 197 más 8 las estrictamente exigibles en aplicación de la Normativa, de acuerdo con lo previsto en el art. 2.4.11 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. y de lo informado por los Servicios Técnicos municipales.

CUARTA: Al cumplimiento de las condiciones generales de infraestructura, agua y vertido según hoja que se adjunta.

QUINTA: La presente licencia se otorga con sujeción al régimen previsto en el art. 16.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 32288/78, de 25 de agosto, art. 6 del Decreto 15/91, de 19 de febrero de la Diputación General, de Medidas Urgentes sobre Garantías de Urbanización en la ejecución urbanística, modificado por Orden de 13 de mayo de 1992 del Departamento de Ordenación Territorial de la Diputación General de Aragón.

El titular de la presente licencia queda obligado a lo siguiente:

1º) Se compromete expresamente a la edificación y urbanización simultánea de conformidad con el proyecto de urbanización aprobado en fecha 29/9/2006

2º) Se compromete a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio. El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de establecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

3º) El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren

irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado a b), del art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Obligaciones que han sido asumidas mediante comparecencia de fecha 30/10/2006 obrante en el expediente y abono de costes de urbanización por importe de 2.339.005,27 E.

SEXTA: Los cuartos trasteros proyectados quedarán adscritos a viviendas, con la finalidad de guardar enseres del ajuar doméstico, de conformidad con lo previsto en el Art. 2.3.1 de las N.N.U.U. del P.G.O.U. vigentes.

SÉPTIMA: La presente licencia no ampara el acondicionamiento interior de los locales previstos en planta baja. Una vez que se conozca el uso a que vayan a ser destinados deberá solicitarse las oportunas licencias municipales.

OCTAVA: La presente licencia autoriza la ejecución de cimentación especial y contención del terreno, correspondiente a la primera fase, debiendo presentar las fases segunda (proyecto de ejecución de estructura) y tercera (proyecto de ejecución de cerramientos, particiones, instalaciones, urbanización interior y acabados) según el acuerdo de predeterminación de fases que se incorpora en este mismo expediente.

Propiedad vinculados al servicio del edificio (art. 2.2.19 de las Normas del P.G.O.U.-01)

NOVENA: Al cumplimiento de las prescripciones impuestas por en el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza de la DGA.

Y de otro acuerdo posterior, adoptado por el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo, en reunión de fecha 20 de enero de 2007 :

“UNICO.- Aceptar la ampliación de la dotación de plazas de estacionamiento, 300 proyectadas frente a 197 + 8 necesarias, en parcelas R-1 y R-2 de la G-50-2 del PGOU, relativas a la licencia urbanística concedida a V... División Promoción SAU por la Junta de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 24 de noviembre de 2006 para la construcción de 197 viviendas libres, 197 trasteros y locales, de conformidad con lo previsto en el 2.4.11 de las NN.UU. del PGOU.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

UNICA.- En cuanto al fondo de la situación planteada en la queja, esto es, la relativa a la obligación que tiene la propiedad de conservar dicho solar en debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, y las competencias que, al respecto, le están atribuidas a la Administración municipal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 251 y siguientes de la vigente Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, consideramos procedente, en tanto persista la situación de dicho solar en estado de no edificación, que por los servicios

municipales de inspección se gire, con la periodicidad que se estime más adecuada, visita de comprobación de tales condiciones, y, en su caso, a propuesta de los mismos, se dicten las órdenes de ejecución necesarias para la subsanación de las deficiencias que puedan comprobarse, determinando las actuaciones que, en cada caso, se consideren necesarias, y el plazo estimado adecuado para su cumplimentación.

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

Hacer SUGERENCIA formal al AYUNTAMIENTO de ZARAGOZA, para que, en ejercicio de las competencias urbanísticas que le están reconocidas, en nuestra Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, en tanto persista la situación de dicho solar en estado de no edificación, se ordene a los servicios municipales de inspección se gire, con la periodicidad que se estime más adecuada, visita de comprobación de las condiciones exigibles a los solares y terrenos, a que se refiere el art. 251 de la citada Ley 3/2009, y, en su caso, a propuesta de los mismos, se dicten las órdenes de ejecución necesarias para la subsanación de las deficiencias que puedan comprobarse, determinando las actuaciones que, en cada caso, se consideren necesarias, y el plazo estimado adecuado para su cumplimentación.

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, y, en este último caso, las razones en que funde su negativa.

Zaragoza, a 12 de diciembre de 2011

EL JUSTICIA DE ARAGON

FERNANDO GARCIA VICENTE