

Expte.

DI-558/2011-10

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ  
Plaza de España 1  
44600 ALCAÑIZ  
TERUEL**

### **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Con fecha 24-03-2011 se presentó queja de carácter individual.

**SEGUNDO.-** En la queja presentada se exponía :

*“A raíz de obras municipales ejecutadas en la C/ San Pedro, en 2007-08, se han derivado consecuencias lesivas para su edificación, tales como humedades, y colocación en su fachada de cableados eléctricos, sin autorización de la propiedad, y desplazamiento de la rasante de la calle que ha situado la puerta a una altura más elevada que resta accesibilidad.*

*Presentó escrito al Ayuntamiento en febrero de 2010 y hasta la fecha no hemos recibido respuesta alguna.*

*Solicitada entrevista con la Arquitecta municipal para que verifique la mala ejecución de las obras que está afectando a 90 casas, no vemos soluciones.*

*En dichas obras se ha cubierto una nevera medieval, sin intervención alguna de Patrimonio.*

*Creemos que las pruebas de calidad de la obra, si se llegaron a hacer, no superaban las exigencias mínimas requeridas, según hemos podido conocer por personal de la misma.*

*Han derivado la humedad hacia arriba, como consecuencia del hormigonado efectuado.”*

Adjuntaba a dicha queja copia de escrito presentado al Ayuntamiento, de fecha 10-02-2010, en el que se exponía :

*“..... 1º Que es propietario de la vivienda unifamiliar situada sobre la rasante de la c/ San Pedro nº ....., por la que tiene acceso. En las plantas inmediatamente inferiores se sitúan un local con acceso desde la c/ de los Gremios y otro local con acceso por la c/ Pueyos nº ....., actualmente diáfanos.*

*Dicho edificio fue construido al amparo de la Licencia Municipal de Obras nº 163/01 (Expte. 75/01 de 24 de julio de 2001), calificando la vivienda que constituye*

*mi domicilio familiar habitual y permanente como VPO (Expte. 44/2001/006)*

*2º Que a raíz de la remodelación de la c/ San Pedro, dicha propiedad ha sido objeto de las siguientes actuaciones :*

*a) El cruce del cableado eléctrico realizado en dicha vía pública se introduce por debajo del forjado situado a nivel de la rasante de la calle invadiendo su propiedad (fotos nº 1 y 2)*

*b) Desde el punto de arranque de dicho cruce, se han grapeado sobre la fachada de mi propiedad que da a la c/ de los Gremios (de modo tan chapucero como el que puede observarse en las fotografías adjuntas) los trenzados eléctricos correspondientes a la red general (fotografías nº 3 y 4)*

*c) En dicha operación se ha arrancado la antigua acometida superior a mi vivienda sin que se hayan tapado los agujeros ni reparado la fachada, tal como puede observarse en la fotografía nº 5.*

*d) En la ejecución de la escalera que comunica con la c/ San Pedro y el nuevo muro de mampostería realizado, no se previeron drenajes adecuados, pese a habérselo advertido a la empresa adjudicataria de las obras, y, en consecuencia están apareciendo humedades en la fachada contra la que se adosó el muro, así como en la esquina inferior del local de mi propiedad (ver foto nº 6)*

*e) Al realizar la nueva pavimentación de la plazuela de la calle de los Gremios, adyacente a la escalera, se han variado los niveles de la misma, eliminando dos escalones que allí había y realizando una rampa que deja incomprensiblemente sin acceso el local de mi propiedad situado bajo la rasante de la c/ San Pedro (Fotografías nº 7 y 8)*

*f) El encuentro de dicha pavimentación con la antigua rampa de la c/ de los Gremios se ha resuelto mediante un escalón que resulta extremadamente peligroso (foto nº 9)*

*Que tales circunstancias se han puesto en conocimiento de la Concejal de Obras y la Arquitecta municipal, sin que hasta el momento se haya recibido contestación, ni explicación alguna, por lo que, a fin de que quede constancia de todo lo anteriormente expuesto, el abajo firmante*

*ALEGA :*

*a) Respecto de las conducciones eléctricas mencionadas :*

*Que suponen la imposición de una servidumbre que afecta negativamente a mi propiedad.*

*Que se han realizado sin previo aviso y sin mi consentimiento expreso.*

*Que dichas canalizaciones incumplen toda normativa sobre distancias y medidas de seguridad, resultando altamente peligrosas, tanto para los habitantes del inmueble afectado como para los viandantes, por ser fácilmente accesibles tanto desde mi propiedad como desde la vía pública.*

*b) Respecto del acceso al local de mi propiedad situado en la c/ de los*

Gremios:

*Que resulta inconcebible que en una nueva remodelación de un espacio público se deje alegremente una propiedad existente sin acceso directo desde la calle, máxime si tenemos en cuenta que, cuando el edificio se construyó de nueva planta, la rasante de dicho local fue consultada con los servicios técnicos municipales, ubicándola un peldaño por encima de lo que se suponía que en un futuro iba a quedar el nivel definitivo de la plaza al ser reformada y nivelada. Sin embargo, tal como ahora se ha dejado dicha plaza, para acceder al local ahora resultan necesarios cuatro escalones y un rellano previo, con su correspondiente barandilla.*

*En su día, puse tal circunstancia en conocimiento de la empresa adjudicataria de las obras, antes de que se pavimentara la plaza, contestándome ésta de que la solución que se ha realizado era la adoptada por la Dirección Técnica y que el acceso a mi propiedad debería hacerlo después por mi cuenta y a mi cargo, cosa que, además de un gasto impropcedente, implicará la invasión del espacio de la plaza (supongo que con permiso del Ayuntamiento, cosa de la que no tengo constancia oficial).*

*c) Respecto del escalón en la rampa de la c/ de los Gremios:*

*También en su día puse en conocimiento de dicha empresa el hecho de la peligrosidad que en sí encerraba la rampa existente, por su excesiva pendiente, proponiendo fuera sustituida, al menos en parte, por escalones. Se me contestó, igual que anteriormente, que tal cosa no la aprobaba la dirección facultativa de la obra.*

*Así pues el tema se despachó con un único escalón, de altura desmesurada y canto vivo, cuya entrega con la rampa supone un peligro para todos los viandantes.*

*3º Por si todo esto fuera poco, tengo que poner también en su conocimiento los problemas derivados de la obsoleta red de saneamiento de la c/ Pueyos, a la que evacúan las aguas residuales de la misma, probablemente presente roturas y escapes por los agrietamientos que se observan en el pavimento de la calle.*

*Además sus dimensiones resultan insuficientes y en esa zona concreta la tubería carece de pendiente, por lo que en varias ocasiones se han producido emboces en la red general que pasa por la calle Pueyos, derivándose en esos casos las aguas residuales hacia las arquetas existentes en el local de mi propiedad situado en el nº 26, de tal modo que, al menos en dos ocasiones en los últimos tres años, se han producido inundaciones de aguas fecales en dicho local.*

*Tales circunstancias se han puesto en conocimiento del Sr. P..., encargado de gestión de Aguas, que por toda solución asegura que pasará periódicamente el camión de limpieza de tuberías, cosa que no hemos podido constatar hasta la fecha. Lo que sí puede comprobarse a día de hoy es el permanente olor de alcantarilla presente en impropiedad que, aunque quisiéramos, en estas condiciones no podría destinarse a otro uso que no sea el almacenaje.*

*Por todo lo anteriormente expuesto SOLICITA*

*Que de forma satisfactoria se me den las explicaciones pertinentes y se corrijan los extremos apuntados a la mayor brevedad posible, esperando que no resulte necesario denunciar estos hechos en las Delegaciones Provinciales de Vivienda y de Industria de la DGA o recurrir a los tribunales para defender mis legítimos derechos.”*

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

1.- Con fecha 30-03-2011 (R.S. nº 3567, de 4-04-2011) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de ALCAÑIZ sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular:

1.- Informe de ese Ayuntamiento en relación con las actuaciones realizadas, informes solicitados y resoluciones adoptadas, en relación con escrito de alegaciones presentado al mismo en fecha 10-02-2010, cuyo contenido se ha reproducido, según resulta de en copia adjunta a la queja presentada.

2.- Con fecha 5-05-2011 (R.S. nº 4659, de 9-05-2011) se dirigió Recordatorio de la solicitud de información al Ayuntamiento de Alcañiz.

3.- En fecha 30-05-2011 tuvo entrada en esta Institución respuesta municipal, adjuntando la siguiente documentación :

- 1.- Proyecto en CD de las obras a ejecutar
- 2.- Estudio Geológico en CD
- 3.- Copia del Proyecto modificado nº 1
- 4.- Copia del informe final de obras C/ San Pedro y condenación de bodegas.
- 5.- Copia del estudio geológico final.
- 6.- Informe Dirección de obras sobre filtraciones y humedades.
- 7.- Libro de órdenes
- 8.- Reclamación de C/ Caldereros, ....., adjuntando informe D.F.
- 9.- Reclamación de C/ Caldereros, ....., adjuntando informe D.F.
- 10.- Reclamación de C/ Caldereros, .... y San Pedro, ..., adjuntando informe D.F.
- 11.- Reclamación de C/ Caldereros, ..., adjuntando informe D.F.

**CUARTO.-** De la documentación aportada al Expediente, resulta :

**4.1.-** Según se recoge en la Memoria del Informe final sobre las obras de urbanización de la C/ San Pedro, a las que se alude en queja :

*“Desde el año 2004, el Ayuntamiento de Alcañiz ha venido recibiendo quejas y reclamaciones de vecinos con propiedades situadas en la calle San Pedro, en la calle Caldereros y en la calle Pueyos, en relación a infiltraciones de agua que sufren estas bodegas afectando también a sus viviendas y/o propiedades, situadas principalmente en el margen izquierdo de la calle San Pedro, que están construidas por debajo de la rasante de esta vía con paredes contra el relleno de la misma.*

*Desde finales del año 2006, se ven incrementadas las infiltraciones de agua a través del terreno, algunas de ellas debido a fugas en la red de agua potable de la calle San Pedro, y otras, debidas a emboques y roturas que sufre la red de saneamiento del Parador Nacional de Turismo, ubicado en el cerro de Pui Pinos. La entrada de agua a las bodegas, y las humedades presentes en las viviendas de la calle San Pedro, situadas entre ésta, y las calles Caldereros y Pueyos, se debe, principalmente, al comportamiento hidrológico del cerro de Pui Pinos. Es decir, proceden de aguas pluviales que se infiltran al terreno que conforma el cerro y se acumulan en las redes naturales subterráneas del mismo, siendo conducidas hasta las viviendas a través de las fracturas naturales del macizo. ....*

*Ante esta situación, se realizan una serie de estudios geotécnicos del terreno de la calle San Pedro, e hidrogeológicos del cerro de Pui Pinos, así como, oscultaciones en la propia calle, y en el subsuelo, para descubrir otras posibles cuevas no conocidas hasta la fecha.*

*Las causas del incremento de la infiltración de agua al terreno desde el que alcanza a las bodegas, se han investigado por la empresa GEOSCAN, CONSULTORÍA DE PROYECTOS Y SERVICIOS. Los resultados de esta investigación se plasman en el Estudio Geológico-Geotécnico de la calle San Pedro y su entorno, en la ciudad de Alcañiz, redactado en el mes de julio de 2007.*

*Según este estudio, " El origen de esta agua es variable, aunque la causa más probable es un agua retenida en el talud 'fósil' y que puede recargarse con la lluvia o escapes de las tuberías que lo recorren."*

*Existen una serie de informes, de junio del año 2004 y de agosto de 2007, en los que se describen los hechos motivadores del proyecto de urbanización de la calle San Pedro y de la condena de bodegas. y se analizan los estudios realizados hasta el encargo del proyecto constructivo. De estos informes se adjunta copia como anexos al presente informe.*

*En las conclusiones finales del informe en el que se detallan los estudios realizados con la finalidad de conocer la causa de todos los problemas que surgen en esta calle en los últimos años, se señala como el más significativo el peligro de hundimiento que existe en diferentes puntos de la calle, concretamente en las bodegas situadas bajo la misma con acceso desde los inmuebles de calle Caldereros nº .... y calle Caldereros nº ....., recogiéndose también las soluciones propuestas para dar solución a estos problemas.*

*La solución definitiva para subsanar el peligro de hundimiento de las*

*bodegas existentes, pasará por la condena de éstas mediante su relleno con hormigón en masa, procediendo previamente al drenaje de las mismas mediante la ejecución de zanjas de recogida de aguas para poder evacuarlas hacia el exterior de las bodegas, en las que se deberá construir un pozo o arqueta de recogida conectado a la red de saneamiento de la calle Caldereros. Este drenaje será directo por gravedad en los casos en los que sea posible, y en los casos en los que la bodega se sitúe a cota inferior a la red de saneamiento, se hará mediante una bomba de impulsión de agua.*

*Por otra parte, visto que algunas filtraciones podrían proceder de fugas de las redes de agua de la calle San Pedro, y dada la antigüedad de éstas, además del mal estado del firme de la calle, se decide acometer junto con la condena de las bodegas la reurbanización de la calle San Pedro en su totalidad.*

*El objetivo de las obras proyectadas en relación a la condena de bodegas y la renovación de las infraestructuras de la calle San Pedro, es el de eliminar toda posible causa de fugas de agua desde las redes de abastecimiento, saneamiento y pluviales, o provenientes de infiltraciones de aguas pluviales que caigan sobre el pavimento de la propia vía. La finalidad es, también, solucionar los problemas de hundimientos o asentamientos que hasta entonces presentaba la calle San Pedro. Las actuaciones proyectadas van dirigidas a minimizar la problemática existente en esta calle. No obstante, no es posible variar el comportamiento hidrológico subterráneo del cerro de Pui Pinos, causante de la aparición de humedades y filtraciones de agua en las viviendas situadas entre la calle San Pedro, y las calles Caldereros y calle Pueyos, por lo que las obras pretenden mejorar la situación evitando las filtraciones de agua desde las redes de servicios, al renovarlas, y a través del pavimento, al reconstruirlo, disminuyendo el peligro de hundimiento de la calle y, en consecuencia, de las edificaciones existentes. Las actuaciones a acometer no pueden eliminar en su totalidad las humedades y/o filtraciones que aparecen en las viviendas provocadas por las escorrentías subterráneas provenientes del macizo que conforma el cerro de Pui Pinos.”*

**4.2.-** En el caso concreto de la presentadora de queja, en fecha 3-02-2010, ésta presentó instancia dirigida al Ayuntamiento de Alcañiz, solicitando : *“la paralización de las obras hasta que se hable con los responsables y afectados”,* añadiendo *“no se firma autorización para que taladraran y pasaran cables por la fachada de mi casa C/ Los gremios y en ninguna de esta propiedad”.*

Y con registro de entrada en fecha 10-02-2010, el esposo de la ahora presentadora de queja, también presentó escrito dirigido al Ayuntamiento, y a cuyo contenido, antes reproducido como adjunto a la queja, nos remitimos.

**4.3.-** Pasado algo más de un año, con fecha 8-03-2011, en nueva instancia dirigida al Ayuntamiento, se volvía a plantear el problema : *“Humedades, cables de la luz y acceso de la propiedad en la C/ Los gremios. Después de un año del escrito y varias comunicaciones verbales con la Arquitecta S..... C....., Concejal de obras, L.... B..... y la Alcaldesa A.... P....”,* añadiendo : *“Hace un año se remitió un escrito sobre humedades en casa, después de haber ejecutado las obras en la C/ San Pedro. También se hizo una queja sobre los cables de la luz situados en la misma fachada de dicha casa sin permiso de los propietarios. Además, un apartamento de la misma casa no tiene acceso a la propiedad. “Ruego una solución inmediata antes de una semana.”*

**4.4.-** Del Informe Final sobre las obras, resulta que la adjudicación definitiva del Contrato tuvo lugar en fecha 27-12-2007, por un presupuesto de 437.968'14 €, a la U.T.E. Servial S.L.-Viales y Obras Públicas S.A., con Proyecto y Dirección facultativa del Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. A..... G..... (Perfil 7, S.L.), comenzando las obras en fecha 28-02-2008, aprobándose y adjudicando una Modificación 1 del Proyecto, por importe adicional de 255.159'84 €, y levantándose Acta de recepción en fecha 3-08-2009.

**4.5.-** En Mayo de 2010, se emitió el Informe Final de las Obras, emitido por la Dirección Facultativa (Ingeniero Sr. G.....), y también el emitido por GEOSCAN, Informe nº ZI-145MA10, "Estudio Geológico final para cierre de obra, con motivo de las actuaciones llevadas a cabo en C/ San Pedro y entorno, debido a las filtraciones y humedades presentes. Alcañiz".

**4.6.-** En Informe de fecha 29-04-2011, emitido por el Ingeniero de Caminos, Sr. G....., autor del Proyecto y Director facultativo de las obras ejecutadas en C/ San Pedro, en respuesta a la información solicitada por esta Institución sobre el caso planteado, se hace constar :

*"El Justicia de Aragón presenta escrito en el Ayuntamiento de Alcañiz con fecha de entrada 15-abr-2011 en esta corporación y número de registro de entrada 4035.*

*Según el mismo, y entre otros aspectos, solicita textualmente:*

*"Informe de ese Ayuntamiento en relación con las actuaciones realizadas, informes solicitados y resoluciones adoptadas, en relación con escrito de alegaciones presentado al mismo en fecha 10-feb-2010, cuyo contenido se ha reproducido, según resulta de en copia adjunta a la queja presentada".*

*En relación a la parte a) del escrito de alegaciones que se refiere a las conducciones eléctricas, hay que comentar que a finales del mes de mayo de 2008 el Ayuntamiento de Alcañiz decidió llevar a cabo el soterramiento de los cruces aéreos transversales a la c/ San Pedro de las líneas de energía eléctrica de baja tensión y alumbrado público.*

*En ese mes se realizó una visita a la calle en la que estuvieron presentes los representantes de la dirección de obra, del contratista, y D. R.... C..., en representación de la empresa ENDESA, la que es propietaria de las líneas aéreas de suministro eléctrico a las viviendas.*

*En esa visita se fueron definiendo los puntos donde se ejecutarían las canalizaciones subterráneas que más tarde alojarían a los conductores de baja tensión. Se fijaron también las características que debían reunir esas canalizaciones que serían ejecutadas por la empresa UTE: SERVIAL MULTIASISTENCIA S.L. - VIALES OBRAS PÚBLICAS S.A., contratista de las obras de urbanización de la c/ San Pedro.*

*El representante de ENDESA manifestó que los trabajos de modificación del trazado de los conductores aéreos y la instalación de los subterráneos al igual que*

*los empalmes correspondientes debían ejecutarse exclusivamente por personal de esta empresa. Para ello, presentarían unas condiciones técnico-económicas de ejecución de tales trabajos cuyo coste debía ser asumido por el Ayuntamiento de Alcañiz.*

*De acuerdo con estas condiciones la empresa ENDESA fue la que llevó a cabo esos trabajos, por lo que la responsabilidad en cuanto a la ubicación de los nuevos conductores, la forma de sujetarlos, el estado en que se dejó la fachada una vez retirados los antiguos y demás desperfectos o incumplimientos de normativa sobre distancias es responsabilidad de la misma.*

*Por parte del Ayuntamiento de Alcañiz ya se ha dado traslado a ENDESA del escrito presentado por el alegante respecto a las actuaciones llevadas a cabo por esta empresa en la fachada de su vivienda.*

*En cuanto al apartado b) de la alegación que se refiere al acceso al local de la propiedad del alegante hay que analizar varias cuestiones.*

*El desnivel existente entre el punto medio de la puerta de acceso a la vivienda en la zona de la plazoleta situada al pie de la escalera que comunica la c/ de los Gremios con la c/ San Pedro, es, en estos momentos, luego de finalizada la obra, desmedido, de 73 cm.*

*Antes del inicio de las obras de urbanización de la c/ San Pedro ya existía un desnivel considerable entre la puerta y la cota de rasante del pavimento de la plazoleta, no menor que el que existe ahora una vez finalizadas las obras y remodelada la plazoleta.*

*El alegante señala que "... resulta inconcebible que en una nueva remodelación de un espacio público se dejé alegremente una propiedad existente sin acceso directo desde la calle..."*

*También cabe preguntarse: ¿es concebible que en una vivienda de nueva construcción se haya ejecutado un acceso como el que nos ocupa con un desnivel entre la puerta y el pavimento de la plazoleta de más de 70 cm? ¿Por qué se ha hecho así? ¿Es concebible que una vez ejecutada esta puerta de acceso a la vivienda por parte del titular de la misma deban ejecutarse varios peldaños en la zona de viario público para poder salvar ese desnivel para lo cual habría que invadir el espacio público empeorando así el aspecto estético de la plazoleta? ¿No es más concebible que la construcción de la puerta de acceso a la vivienda cuando se construyó ésta se hubiera ajustado a la cota de rasante del pavimento de la plazoleta?*

*El alegante menciona que "...cuando el edificio se construyó de nueva planta, la rasante de dicho local fue consultada con los servicios técnicos municipales, ubicándola un peldaño por encima de lo que se suponía iba a quedar el nivel definitivo de la plaza al ser reformada".*

*Como se ha comentado anteriormente, el desnivel medio actual entre la rasante del local de la vivienda y la rasante de la plazoleta, después de haber llevado a cabo los trabajos de repavimentación de la misma, es de 73 cm. Como el*



*pavimento de adoquines se colocó encima de la solera de hormigón que había con anterioridad a la ejecución de las obras, el desnivel anterior a las obras era de 83 cm.*

*Si cuando se construyó la vivienda la rasante del local se ubicó un peldaño por encima de lo que se suponía iba a quedar el nivel definitivo de la plaza, es decir, unos 20 cm., ¿el alegante quiere decir, por deducción, que los servicios técnicos municipales le indicaron que el nivel de la plaza se elevaría unos 63 cm.? ¿Cómo pueden haber indicado esto si otras dos viviendas tienen acceso desde la misma plazoleta y las rasantes de los locales a los que dan acceso se encontraban antes de la remodelación de la plaza a una altura de 15 y 30 cm., respectivamente, de la rasante del pavimento de ésta?*

*¿Puede el alegante mostrarnos el escrito en el que se le indicaba esto? Si no es así, ¿cuál fue el técnico municipal que le hizo esta indicación? ¿Por qué no solicitó una reunión con los servicios municipales presentando ese escrito o indicando la persona del Ayuntamiento que comentó este aspecto para así poder dar cumplimiento al mismo?*

*A continuación se incluyen unas fotografías que ilustran la situación comentada. En ellas puede verse la puerta de la vivienda del alegante y la puerta de acceso a una de las viviendas a la que se accede desde la plaza, que tiene un desnivel medio, después de la repavimentación, de 5 cm.*

*El alegante señala que lo anterior lo puso en conocimiento de la empresa adjudicataria de las obras antes de que se pavimentara la plaza, la que se llevó a cabo en el mes de diciembre de 2008.*

*¿No es más lógico que lo pusiera en conocimiento del Ayuntamiento o de la dirección de las obras?*

*El alegante presentó un escrito al Ayuntamiento en el mes de febrero de 2010 cuando las obras de pavimentación de la c/ San Pedro y de la plazoleta de la c/ de los Gremios se había ejecutado hacía ya más de un año. ¿No podría haber presentado el escrito con sus alegaciones al Ayuntamiento antes de que se pavimentara la plazoleta en lugar de haber comentado sus cuestionamientos con la empresa adjudicataria?*

*Si así hubiera sido, el Ayuntamiento hubiera dado traslado de la alegación a la dirección de obras que la hubiera analizado al igual que ha hecho con los innumerables escritos presentados por los vecinos afectados a lo largo de la c/ San Pedro.*

*Continuando con el apartado b) de la alegación presentada al Justicia de Aragón, y en relación a la construcción de un nuevo acceso a la vivienda, cabe mencionar que la dirección de obras en ningún momento señaló que el acceso a la propiedad del alegante debía hacerlo después éste por su cuenta y cargo.*

*En cuanto al apartado c) de la alegación por la cuestión de la rampa de la c/ de los Gremios se manifiesta: También en su día puse en conocimiento de dicha empresa (refiriéndose a la adjudicataria de las obras) el hecho de la peligrosidad*

*que en sí encerraba la rampa existente, por su excesiva pendiente; proponiendo fuera sustituida, al menos en parte, por escalones. Se me contestó igual que anteriormente, que tal cosa no la aprobaba la dirección facultativa de las obras:*

*En primer lugar, parece ser, según se desprende de la lectura de toda la alegación, que el único interlocutor que había para poder dirimir aspectos conflictivos de la obra es la empresa adjudicataria de éstas. Parece más lógico que la canalización de propuestas, sugerencias o disconformidades por parte de los vecinos en relación con las obras tenga que realizarse a través del Ayuntamiento, por escrito, y no a través de aquella empresa.*

*El Ayuntamiento siempre ha actuado con diligencia en este sentido, dando traslado en forma inmediata a la dirección de obras de los escritos presentados por los vecinos, respondiéndose por parte de aquella a toda y cada una de las alegaciones.*

*Aunque hubo una excepción. Por un error de comunicación entre la dirección de obras y los técnicos municipales el escrito presentado por el alegante el día 10 de febrero de 2010 sólo se llegó a responder con posterioridad a la solicitud de información por parte del Justicia de Aragón, ante lo que hay que pedir disculpas.*

*Aunque sí se visitó la vivienda del alegante por parte de un integrante de la dirección de obras en el mes de febrero de 2011 para analizar los aspectos planteados en ese escrito.*

*Como respuesta concreta al contenido del apartado c) de la alegación cabe mencionar que el proyecto aprobado y adjudicado llega hasta la zona en que la plazoleta situada al pie de la escalera conecta con la rampa de la c/ de los Gremios quedando fuera del ámbito de la actuación la rampa a la que hace mención el alegante. De esta forma, cualquier actuación en la rampa mencionada que se hubiera pretendido realizar escapaba al contenido del proyecto aprobado. La dirección de obras no podía autorizar ninguna actuación más allá de lo recogido en el proyecto aprobado sin la previa autorización del Ayuntamiento de Alcañiz.*

*Por último, en cuanto a la altura desmesurada... del escalón por el que se salva el desnivel entre la plazoleta y la rampa de la c/ de los Gremios cabe decir que es una percepción subjetiva. ¿Cuál es el límite entre “desmesurada” y lo contrario: 10, 15, 20, 25, 30 cm.?*

*La altura media del escalón que se ha dejado una vez finalizada la remodelación de la plazoleta es de 19 cm. (22 cm. en el centro, y 16 y 18 cm. en cada uno de los extremos del mismo).*

*Según el Código Técnico de la Edificación (que no es de obligado cumplimiento en este tipo de obras), las escaleras de uso general deben tener unas dimensiones de contrahuella (altura de peldaño) de:*

*Dimensión mínima de contrahuella = 13 cm.*

*Dimensión máxima de contrahuella = 18,5 cm.*

*La altura media del peldaño construido es de sólo medio centímetro mayor que el valor máximo de contrahuella señalado por el CTE, por lo que, objetivamente, consideramos que su altura no es “desmesurada”*

*En cuanto al apartado 3º de la alegación que hace mención a los problemas derivados de la obsoleta red de saneamiento de la c/ Pueyos hay que comentar que esa calle queda fuera del ámbito de las obras incluidas en el proyecto aprobado de reurbanización de la c/ San Pedro y, por lo tanto, no procede hacer comentarios por parte de la dirección de obras.*

*Por otra parte, queremos hacer dos comentarios más a afirmaciones incluidas en el escrito de alegación.*

*Por un lado, se comenta que “En dichas obras se ha cubierto una nevera medieval, sin intervención alguna de Patrimonio”.*

*El proyecto original, como el modificado N° 1, fueron aprobados por el Ayuntamiento de Alcañiz. Si éste tuviese constancia de la existencia de una nevera medieval hubiera ordenado actuaciones de protección de la misma. Como no lo ha hecho, se desprende que habría que descartar esa existencia.*

*Hubiese sido deseable que el alegante, teniendo constancia de la existencia de la nevera medieval mencionada, hubiera comunicado al Ayuntamiento o al Departamento responsable de Patrimonio Cultural la existencia de la misma, acorde a lo que señala el artículo 6 - Deber de conservación de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, cuyos apartados 1 y 2 rezan:*

*“ 1. Todas las personas tienen el deber de conservar el Patrimonio Cultural Aragonés, utilizándolo racionalmente y adoptando las medidas preventivas, de defensa y recuperación que sean necesarias para garantizar su disfrute por /as generaciones futuras.*

*2. En todo caso, las personas que tengan conocimiento de una situación de peligro o de la destrucción consumada o inminente o del deterioro de un bien del Patrimonio Cultural Aragonés deberán, en el menor tiempo posible, ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento correspondiente, del Departamento responsable de Patrimonio Cultural o de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, quienes comprobarán el objeto de la denuncia y actuarán conforme a Derecho. La Administración de la Comunidad Autónoma pondrá en conocimiento del denunciante las acciones emprendidas.”*

*Por otra parte, en la Memoria del proyecto modificado N° 1 de Urbanización c/ San Pedro se señala:*

*Modificaciones en la condena de bodegas de la calle San Pedro*

*Se descubre en el transcurso de las obras tres nuevas bodegas no previstas en el Proyecto Vigente. Por /o tanto se eleva el número de bodegas a condenar a diecisiete (77).*

*Las bodegas nuevas son las que se localizan en los nº .... y .... de la C/ Caldereros y la bodega del nº .... de la C/ Pueyos, todas ellas se sitúan bajo la calzada de la C/ San Pedro.*

*Además, a la hora de ejecutar las obras de urbanización de la calle San Pedro, se descubren unos fosos bajo la calzada que se decide rellenar y macizar*

con hormigón en masa.

*En las nuevas bodegas localizadas se actúa de la misma forma que se había previsto en el Proyecto para las allí previstas con las modificaciones que se describen a continuación.*

*Las actuaciones para la condena de las bodegas han consistido :*

- Limpieza y desescombrado del interior de las bodegas.*
- Formación de una cama drenante para la evacuación de aguas de infiltración.*
- Ejecución de zanjas drenantes a lo largo de los muros de cierre de la bodega y en el interior de las mismas.*
- Construcción de una arqueta de recogida de aguas de infiltración y su conducción a la red de evacuación de aguas residuales o de pluviales de las viviendas.*
- Construcción de muros de sostenimiento del relleno para la condena de las bodegas.*
- Impermeabilización de los muros de cierre de las bodegas con una lámina de caucho EPDM monocapa, de 774 mm. de espesor,- colocada flotante sobre el soporte y adherida a éste en todo su perímetro mediante pletinas de acero inoxidable.*
- Ejecución de perforaciones desde la calzada de la calle San Pedro hasta alcanzar el interior de las bodegas para poder verter el hormigón de relleno.*
- Vertido y extendido de hormigón para rellenar las bodegas.*
- Ejecución de perforaciones desde la calzada de la calle San Pedro hasta alcanzar el interior del hormigón de relleno de las bodegas para poder inyectar la lechada de cemento.*
- Inyección de lechada de cemento para el sellado definitivo de las bodegas.*

*Por parte de la dirección de las obras cabe señalar:*

*1) Las tres (3) nuevas bodegas descubiertas en el transcurso de las obras, como también las catorce (14) previstas en el proyecto original se visitaron y/o inspeccionaron visualmente por parte de los técnicos que han llevado a cabo las labores de dirección de las obras. También los fosos detectados debajo de la c/ San Pedro que posteriormente fueron rellenados con hormigón.*

*2) De la visita y/o inspección visual de los mismos no se observaron materiales, estructura, forma o cualquier otro elemento que pudiera hacer sospechar que se pudiese tratar de una nevera medieval, o de cualquier otro bien material relacionado con la historia y la cultura de Aragón que pudiese presentar interés antropológico, antrópico, histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, etnológico, científico o técnico.*

*3) Si así hubiese ocurrido se hubiera comunicado de inmediato al Ayuntamiento de Alcañiz y se hubieran paralizado de forma inmediata las obras que pudieran afectarles dando cumplimiento así a la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del*

*Patrimonio Cultural Aragonés, según lo dispone su artículo 6- Deber de conservación.*

*Otro aspecto del escrito del alegante es el relacionado con el apartado d) en el que se señala que están apareciendo humedades en la fachada contra la que se adosó el muro, así como en la esquina inferior del local de mi propiedad'.*

*Como consecuencia del escrito presentado por el alegante el día 10 de febrero de 2010 en el Ayuntamiento de Alcañiz, se llevó a cabo una visita a la vivienda de aquél por parte de un integrante de la dirección de obras para analizar los aspectos planteados en ese escrito. La misma se realizó en el mes de febrero de 2011.*

*Se accedió al local por el que se ingresa desde la plaza de la c/ de los Gremios para observar las humedades que se producían dentro del mismo. El solado de este local se encuentra entre 2,5 y 3,0 m., aproximadamente, por debajo del pavimento de la c/ San Pedro. Se observó que el muro de contención de tierras de hormigón ubicado en la vertical de la fachada de la vivienda que da a la calle San Pedro, que separa el local, de las tierras situadas debajo del pavimento de la misma, no cubría toda esa pared. Parte de la misma se había enfoscado con mortero de cemento directamente sobre las piedras que conformaban un antiguo muro que sostiene las tierras situadas debajo de la calle, sin formar o materializar ninguna barrera hidráulica ante la eventualidad de que pudiesen acometer aguas de escorrentía subterránea.*

*Por esa zona de la pared es por donde se observó que afloraban las humedades que han sido objeto de alegación por parte del propietario de la vivienda. ¿Cómo puede ser que en la construcción de una vivienda nueva en la que un local se ubica por debajo del pavimento de la calzada de una calle, parte del muro que sostiene las tierras situadas por debajo de la misma no se haya construido de manera de formar una barrera ante las aguas de escorrentía subterránea para evitar la aparición de humedades? ¿No es, acaso, la formación de esa barrera hidráulica una medida elemental en una actuación de estas características? Puede entenderse que en la mayor parte de las viviendas de la c/ San Pedro, que se construyeron hace ya varias décadas, no se haya ejecutado un aislamiento hidráulico adecuado debido al grado de desarrollo de las técnicas de construcción y los materiales existentes en el mercado en esa época, para prever la aparición de humedades, pero ¿cómo puede entenderse que esto suceda en una vivienda que se construyó hace pocos años?*

*El técnico redactor del proyecto, ¿no lo previó? Y si éste efectivamente lo previó, ¿por qué no exigió su ejecución el técnico que dirigió la obra?*

*Por lo tanto, si se hubieran aislado hidráulicamente en forma adecuada las paredes del local situado por debajo de la c/ San Pedro, no se hubiesen producido las humedades como en algunas ocasiones afloran en el mismo.*

*Como se ha manifestado en diversos informes, en cada una de las bodegas condenadas se efectuó el correspondiente drenaje para evitar que el relleno del hueco que conformaba la bodega y que podría afectar a la escorrentía subterránea de las aguas tuviera incidencia en las viviendas próximas.*

*Estos drenajes se conectaron a la red de alcantarillado o pluviales, dependiendo de la ubicación de la respectiva bodega, para evacuar las aguas que recogieran los mismos. En algunos casos, la evacuación de las aguas drenadas se hacía por gravedad. En los que esto no era posible, se hacía por medio de bombas. En todos los casos, se construyó una arqueta al pie de la pared que separa la bodega del resto de la vivienda o local, para permitir hacer un seguimiento de las aguas recogidas por el drenaje de las bodegas. Estas mismas arquetas se utilizan para colocar las bombas de impulsión de agua en los casos en que se han tenido que instalar.*

*Por otra parte, para reducir aún más las posibilidades de aparición de humedades en las viviendas, se instaló una tubería de drenaje por debajo del colector de saneamiento. De esta forma, ante la eventualidad de circulación de aguas subterráneas provenientes de la ladera del cerro por debajo de la calzada de la calle, este drenaje recogería las aguas de infiltración que circularan a mayor cota que el mismo.*

*Sucede que hay viviendas que tienen paredes situadas en la vertical de las fachadas que dan a la calle San Pedro a cota inferior a la rasante de la calzada de esta vía, incluso a profundidades mayores que la que tiene el tubo de drenaje instalado en la calle. Por esta razón, la circulación de aguas subterráneas procedentes del macizo del cerro que lo hagan a profundidades mayores al colector de drenaje pero menores al de las paredes de las viviendas, alcanzan a éstas por lo que aquellas viviendas que no disponen de barreras hidrófugas que frenen la acometida de las aguas subterráneas pueden verse afectadas.*

*Se incluye a continuación una foto de la pared del local comentado, de la vivienda en c/ San Pedro .....*

*Ya para terminar, en el escrito presentado por el alegante se señala: "Creemos que las pruebas de calidad de la obra, sí se llegaron a hacer, no superaban las exigencias mínimas requeridas, según hemos podido conocer por personal de la misma".*

*En el informe de control de calidad que se adjunta a la documentación a presentar al Justicia de Aragón en el expediente DI-556/2011-10 en relación a la obra de la c/ San Pedro se incluyen los ensayos llevados a cabo durante la ejecución de las obras. Fueron realizados por la empresa GEODESER, laboratorio independiente ajeno a la empresa adjudicataria de las obras y al Ayuntamiento de Alcañiz, dotado de una dilatada trayectoria y experiencia en controles de calidad de obras públicas.*

*Entre otros ensayos, se han ejecutado seis (6) pruebas de presión en la tubería de conducción de agua de los cuales cinco (5) dieron resultado positivo, y uno (1), resultado negativo. El tramo de tubería probado que dio este resultado fue revisado hasta que se detectó el desperfecto, volviendo a ensayarse resultando la prueba positiva.*

*"Creemos que las pruebas de calidad de la obra, si se llegaron a hacer, no superaban las exigencias mínimas requeridas, según hemos podido conocer por personal de la misma:*

*¿El alegante ha contrastado los comentarios, según él, realizados por el personal de la obra, antes de hacer esta afirmación, carente de todo argumento*

*sólido? ¿Ha consultado con los técnicos municipales los ensayos realizados en la obra? ¿Tiene conocimiento fehaciente de las pruebas llevadas a cabo?*

*Desconocemos las razones por las que ha vertido tales afirmaciones que nos parecen absolutamente infundadas al aportar como única prueba 'Creemos según hemos podido conocer por personal de la empresa adjudicataria'.*

*Consideramos que las afirmaciones que deben esgrimirse en una alegación deben sustentarse en datos objetivos y argumentos sólidos, y no en meras suposiciones sin aportación de pruebas en las que basarse. Sobre todo, si se hacen para desacreditar la labor de todos los responsables que han intervenido en la ejecución de la obra (empresa adjudicataria, dirección de obra y Ayuntamiento de Alcañiz).*

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**PRIMERA.-** Consideramos procedente, en primer término, dejar constancia en esta resolución, como no puede ser de otro modo, de que ante el problema de filtraciones y humedades, en inmuebles sitos en C/ San Pedro, C/ Caldereros y C/ Pueyos, que se venía denunciando (según parece, al menos desde el año 2004) ante el Ayuntamiento de Alcañiz, dicha Administración acometió un importante y costoso Proyecto de Obras, mediante el que se trataba de dar solución, dentro de lo posible, a dicha problemática. Nada, pues, cabe objetar a la buena voluntad municipal de dar solución a los problemas que afectaban a los propietarios de dichas viviendas, aun cuando ello fuera a costa de la condena de las cuevas que había en varias de ellas, y que se situaban bajo la mencionada C/ San Pedro.

El examen que se ha realizado de la documentación técnica que nos fue remitida por el Ayuntamiento, Proyectos, Modificación nº 1, Informes, y Libro de Órdenes, nos permiten llegar a la conclusión de que se trata de una obra en la que se ha intentado, en todo momento, ir dando soluciones a los diversos casos individualizados, con razonable atención a los mismos, en el curso de la ejecución de la obra. Y ello con independencia de que, como luego diremos, consideramos debe seguir observándose la evolución de los casos de continuidad, aumento, o nueva aparición, de humedades y filtraciones en el ámbito de la actuación realizada.

**SEGUNDA.-** En el caso concreto al que se refiere la queja presentada, el examen de la documentación remitida nos permite concluir que, tal y como se denunciaba en queja, no hubo una respuesta municipal individualizada a los interesados, en cuanto a sus escritos presentados en fechas 3-02-2010, 10-02-2010, y el último, presentado en fecha 8-03-2011, poco antes de la presentación de queja ante esta Institución, a la que sí se ha remitido el Informe antes reproducido, emitido por la Dirección Facultativa de las obras.

Entendemos que la petición de paralización de las obras, que se hacía en instancia presentada en fecha 3-02-2010, era ya una petición extemporánea, puesto

que las obras se habían terminado ya levantándose acta de recepción en fecha 3-08-2009, según resulta del Informe Final de las obras, emitido por la Dirección Facultativa en mayo de 2010.

Pero en cuanto a la aparición de humedades, denuncia relativa a la instalación de cables de luz, y resultado final del acceso a la propiedad desde C/ Los gremios, consideramos que hubiera sido procedente una respuesta municipal, previos los informes técnicos que se hubieran considerado precisos.

En el informe de la Dirección facultativa de las obras que nos ha sido remitido, viene a cuestionarse si tales filtraciones no hubieran podido evitarse mediante medidas previstas en el propio Proyecto de la edificación que nos ocupa, y así ejecutadas. Se pregunta el Ingeniero Sr. G..... : *¿Cómo puede ser que en la construcción de una vivienda nueva en la que un local se ubica por debajo del pavimento de la calzada de una calle, parte del muro que sostiene las tierras situadas por debajo de la misma no se haya construido de manera de formar una barrera ante las aguas de escorrentía subterránea para evitar la aparición de humedades? ¿No es, acaso, la formación de esa barrera hidráulica una medida elemental en una actuación de estas características? ..... El técnico redactor del proyecto, ¿no lo previó? Y si éste efectivamente lo previó, ¿por qué no exigió su ejecución el técnico que dirigió la obra? Y concluye : “Por lo tanto, si se hubieran aislado hidráulicamente en forma adecuada las paredes del local situado por debajo de la c/ San Pedro, no se hubiesen producido las humedades como en algunas ocasiones afloran en el mismo”. Consideramos, pues, que una adecuada delimitación de las responsabilidades requeriría una revisión del Proyecto de la edificación, de lo previsto al respecto en el mismo, y si lo previsto se ejecutó efectivamente.*

En cuanto a la actuación de la empresa ENDESA, si fue ésta la responsable de lo ejecutado afectando a la propiedad compareciente en queja ante esta Institución, consideramos que el Ayuntamiento debería haber informado a los afectados, tal y como ahora se explica en el Informe de la Dirección Facultativa para esta Institución, de haber trasladado su queja a dicha empresa, para que la propiedad pudiera ejercer ante dicha empresa las acciones a que hubiera lugar.

En cuanto a la diferencia de cota a que ha quedado el acceso a la edificación de los comparecientes en queja ante esta Institución, puesto que por los mismos se afirma que dicho acceso se realizó atendiendo a lo señalado por los propios servicios técnicos municipales, y a la vista de lo informado por la Dirección Facultativa de las obras, consideramos que se impone la necesidad de revisar el expediente municipal de Licencia de obras concedida en su día para la construcción de la edificación, para verificar si, efectivamente, se dio una cota distinta a la que luego se determinó para la ejecución de la obra de urbanización.

A la vista del Informe emitido por la Dirección Facultativa de las obras, que niega la denuncia de haberse cubierto una nevera medieval, y a falta de una denuncia formal de dicha actuación, en su momento oportuno, por parte de quien ahora presenta queja, y de pruebas que lo acrediten, consideramos improcedente hacer pronunciamiento alguno al respecto.



### 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 RECORDATORIO al AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ**, de la obligación que tiene de dar resolución expresa a las solicitudes que se le dirijan por los administrados, y especialmente cuando las mismas se refieren a obras promovidas por dicha Administración y que afecten o puedan afectar a particulares, y, en relación con el caso concreto a que se refiere la queja que nos ocupa, **hacer SUGERENCIA formal al citado AYUNTAMIENTO**, para que :

1.- En relación con las actuaciones que, al parecer, se realizaron por la Empresa ENDESA, en el marco de las obras de urbanización de la C/ San Pedro, y que afectaron a la propiedad del nº .... de la citada Calle, se facilite a sus propietarios copia de la comunicación mediante la que esa Administración dio traslado a la empresa del escrito de la propiedad manifestando su falta de autorización para lo actuado afectando a su fachada, y, en su caso, de la respuesta que dicha empresa haya podido dar a tal comunicación, para que por la propiedad puedan ejercitarse contra la citada empresa las acciones a que haya lugar.

2.- Por lo que respecta a las humedades que se denunciaban, se sugiere a los Servicios Técnicos municipales la revisión del Proyecto de la edificación a que se refiere la queja, y al que se otorgó Licencia, para verificar si dicho Proyecto contenía medidas de protección e impermeabilización ante la eventualidad de filtraciones procedentes de la C/ San Pedro, y si la certificación final de obras acredita su efectiva ejecución, y se dé traslado de dicho informe a la propiedad interesada, para que contraste dicho informe con quien desempeñó la Dirección técnica de dicha edificación.

3.- Igualmente, se sugiere a los Servicios Técnicos municipales la revisión y emisión de informe, del que se remitirá copia a los interesados, sobre lo actuado en Expediente municipal de licencia de obras, en cuanto a la determinación de la cota de acceso a dicha edificación desde la C/ Los Gremios, y sobre las características de lo proyectado, tanto en el edificio en cuestión, como en el Proyecto de las obras de urbanización de la C/ San Pedro, en relación con la cota de la plazoleta y accesos a dicha edificación.

4.- Se estudie por parte de los servicios técnicos municipales la conveniencia de dotar de escalones la actual rampa que comunica la Plazoleta de C/ Los Gremios con la calle Pueyos, para paliar la peligrosidad de dicha rampa por su pronunciada pendiente, y una evaluación de su coste económico, para su ejecución cuando las disponibilidades económicas lo permitan, adoptando, entre tanto, las medidas de advertencia y señalización de su peligrosidad, a los viandantes.

5.- Que por los servicios municipales competentes, o por la empresa concesionaria del servicio público correspondiente, se examine el estado de la red de saneamiento de la C/ Pueyos, y se adopten las medidas que procedan para reparación o subsanación de las deficiencias que puedan comprobarse, y que

puedan afectar a local sito en nº .... de dicha calle.

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

**Zaragoza, a 29 de marzo de 2012**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**