

Expte.

DI-1253/2012-10

**Sr. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE UTEBO  
Avenida de Zaragoza 2  
50180 UTEBO  
ZARAGOZA**

## **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Con fecha 5-07-2012 se presentó queja de carácter individual.

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

*“Por medio del presente, como administradores de la Comunidad de propietarios [ x ] , sita en C/ Argentina en Utebo (Zaragoza) queremos dejar constancia del siguiente asunto :*

*Solicitar a que se requiera a quien corresponda a realizar el saneado y vallado del solar situado junto a nuestra urbanización, el cual es utilizado indebidamente, en ocasiones, para estacionar vehículos, entre ellos camiones de gran tonelaje, además de para el depósito de enseres y basura, causando un efecto insalubre.*

*Por todo ello, quedamos a la espera de sus noticias al respecto a fin de conocer en todo momento la situación de esta incidencia.”*

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

**1.-** Con fecha 11-07-2012 (R.S. nº 7462, de 13-07-2012) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de UTEBO sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de los servicios técnicos municipales, previa inspección del solar al que se alude en queja, situado junto a la denominada “Urbanización [ x ] , en C/ Argentina, de ese municipio, acerca del estado y usos del mismo, y sobre las medidas que proceda adoptar en orden a su ejecución por la propiedad del mismo.

2.- Informe de esa Administración municipal, acerca de la identificación de quién resulte ser propietario de dicho solar, y de las medidas adoptadas para que el mismo se mantenga en debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, y calidad ambiental, cultural y turística.

2.- Tras hacer recordatorio de nuestra petición de información al Ayuntamiento de Utebo, mediante escrito de fecha 6-09-2012 (R.S. nº 9069, de 11-09-2012), hemos recibido escrito de su Alcaldía, dando cuenta de Informe de la Arquitecta municipal :

*“En contestación al escrito presentado por El Justicia de Aragón, con fecha 16 de julio de 2012 y entrada en Registro General núm. 2012004412/1, relativo al asunto arriba indicado, la Arquitecta Municipal, en su informe de fecha 18 de septiembre de 2012, me comunica lo siguiente :*

*Se redacta el presente informe en respuesta al siguiente extremo contenido en la petición de información presentada por el Justicia de Aragón:*

*"Informe de los servicios técnicos municipales, previa inspección del solar al que se alude en queja, situado junto a la denominada urbanización [X], en calle Argentina, acerca del estado y usos del mismo, y sobre las medidas que proceda adoptar en orden a su ejecución por la propiedad del mismo"*

*Realizada inspección del terreno con fecha 18 de septiembre de 2012 se observa que a rasgos generales el terreno se encuentra en adecuadas condiciones respecto a la seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, como puede observarse en las fotografías adjuntas. Asimismo se aprecia que existen unas vallas que delimitan el fin de la urbanización en una bolsa de aparcamientos de la calle Argentina, pudiendo accederse al ámbito desde diversos puntos y observándose que existen vehículos estacionados en el ámbito.*

*El terreno se encuentra dentro de la unidad de ejecución nº 19 del Plan General de Ordenación Urbana de Utebo (en adelante PGOU), siendo su calificación zona industrial, cuyos usos están recogidos en el art. 5.4.1 y siguientes de la normativa.*

*Esta unidad de actuación no ha sido ejecutada, estando pendiente por tanto su reparcelación y urbanización, por lo que se trata de suelo urbano no consolidado, y no de un solar conforme a la definición contenida en el artículo 14 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (en adelante LUA).*

*Visto que el contenido de la queja trasladada por el Justicia de Aragón concreta "solicitar que se requiera a quien corresponda a realizar el saneado y vallado del solar", y pese a que analizados los antecedentes del ámbito no consta queja alguna al respecto, se informa lo siguiente.*

*En cuanto al saneado, de acuerdo al artículo 251 de la LUA los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por los municipios mediante órdenes de ejecución, si bien y como se ha indicado, a juicio de quien suscribe las condiciones se consideran adecuadas.*

*En cuanto al vallado, el Plan General determina en su artículo 1.5.9:*

*Art. 1.5.9 CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACION*

*Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:*

*1.- Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en el presente Plan, en especial en su artículo 3.6.25.*

*2.- Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.*

*3.- Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. Sin resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.*

*Como se ha indicado, los terrenos objeto del presente informe no tienen la condición de solar a que hace referencia el artículo anterior, si bien el artículo 3.6.25 del PGOU determina que "tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado ( ... )"*

*Este artículo es aplicable tanto a los solares como a "los terrenos que el Ayuntamiento disponga", si bien los cerramientos deberán colocarse en la alineación oficial, es decir, la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o a espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.*

*Se aporta imagen aérea del ámbito junto con plano del vigente PGOU indicándose en ambos un punto de referencia, al objeto de poder apreciar los suelos destinados a viales de este ámbito no desarrollado así como las alineaciones, debiendo tener en consideración que puesto que no se ha*

*realizado la reparcelación las propiedades de los terrenos no se adaptan a la configuración del planeamiento.*

*En base lo expuesto se cree haber dado respuesta a los extremos contenidos en la petición de información trasladada, no obstante lo cual, se estará a las aclaraciones que se consideren necesarias.”*

*Lo que le traslado a Ud. para su conocimiento efectos oportunos.”*

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**ÚNICA.-** Aun cuando no ha sido remitida a esta Institución la información solicitada relativa a la identificación de quien/es resulte/n ser propietario/s de los terrenos a los que se aludía en la queja, y , a la vista del Informe técnico que nos ha sido remitido, cabe concluir que la situación actual de los terrenos a que se refiere la queja *“se encuentra en adecuadas condiciones respecto a la seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística”*, consideramos oportuno sugerir a ese Ayuntamiento que, con la periodicidad que se considere más conveniente, se gire visita de inspección y comprobación del estado de dichos terrenos, desde el punto de vista del cumplimiento de tales condiciones, y, en su caso, conforme a las indicaciones que resulten de los informes técnicos periódicamente emitidos, si ha lugar a ello, se dicte orden de ejecución a quienes resulten propietarios de tales terrenos, para la realización de las actuaciones que se consideren pertinentes en cumplimiento de la obligación regulada en art. 251 de nuestra vigente Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, para terrenos, aun cuando éstos, como es el caso, por no haberse desarrollado la unidad de ejecución, todavía no tengan la condición de “solares” con arreglo al Plan General de Utebo.

## **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 SUGERENCIA FORMAL al AYUNTAMIENTO DE UTEBO,** para que, con la periodicidad que se considere más conveniente, se gire visita de inspección y comprobación del estado de dichos terrenos, desde el punto de vista del cumplimiento de tales condiciones, y, en su caso, conforme a las indicaciones que resulten de los informes técnicos periódicamente emitidos, si ha lugar a ello, se dicte orden de ejecución a quienes resulten propietarios de tales terrenos, para la realización de las actuaciones que se consideren pertinentes en cumplimiento de la obligación regulada en art. 251 de nuestra vigente Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, para terrenos, aun cuando éstos, como es el caso, por no haberse

desarrollado la unidad de ejecución, todavía no tengan la condición de “solares”.

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 3 de octubre de 2012**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**