

Expte.

DI-845/2014-10

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

## **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** En fecha 25 de abril de 2014 tuvo entrada en registro de esta Institución queja de carácter individual.

**SEGUNDO.-** En la misma se nos exponía :

*“El solar contiguo al bloque de viviendas donde habito se encuentra en un estado lamentable desde el punto de vista de salubridad, está lleno de abundantes basuras, escombros, y es habitual ver ratas y jeringuillas, esto unido a la cercanía de una guardería preescolar en el mismo edificio hacen del lugar un foco de inseguridad e insalubridad.*

*Se han presentado varios escritos al Ayuntamiento de Zaragoza por parte de los vecinos y de la Administración de fincas, solicitando que actúen ejerciendo las medidas oportunas que garanticen que el solar esté limpio y correctamente vallado y hasta la fecha no hemos recibido respuesta: EXPEDIENTE NÚMERO 220.199/2011.*

*Por favor agradeceríamos que el Ayuntamiento de Zaragoza nos diera una respuesta positiva a dicha solicitud.”*

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

1.- Con fecha 30-04-2014 (R.S. nº 5134, de 6-05-2014) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de ZARAGOZA sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de los Servicios municipales competentes, en relación con las actuaciones llevadas a efecto en instrucción del Expediente al que se alude en queja (Expte. 220.199/2011), con remisión a esta Institución de copia íntegra compulsada del mismo, y justificación de las razones por las que los interesados denunciadores del mal estado de solar,

en C/ Jacinto Corrale.

2.- En fecha 6-06-2014 recibimos información del Ayuntamiento de Zaragoza. Por una parte, copia del Expte. 220.199/2011, en el que se incluye documentación de Exptes. Municipales 266.950/2003, 245.740/2013 y 703.280/2013, y también del anexo al mismo Expte. 1.234.440/2008, y, por otra parte, de Informe del Servicio de Inspección Urbanística, de fecha 23-05-2014, en el que se hacía constar :

*“En relación oficio del Justicia de Aragón de fecha 30 de abril de 2014, se informa de la relación, de actuaciones llevadas a efecto en instrucción del expediente 220199/2011 relativo a solar en mal estado sito en Jesus/Jacinto Corralé:*

*26 de enero de 2011: Denuncia interpuesta a través del Servicio de Modernización, manifestando haber un solar lleno de basura, y con la valla rota.*

*28 de enero de 2011: Solicitud de la Junta Mpal el Rabal a fin de que se proceda a la limpieza, adecentamiento y vallado del solar. . .*

*14 de febrero de 2011: Informe del Instituto Municipal de Salud Pública por el cual se deberá comunicar al propietario del solar a fin de que efectúe la limpieza y cerramiento del mismo*

*21 de febrero de 2011: Denuncia formulada por la Policía de Barrio-Sector I solicitando, a requerimiento de los vecinos, sea requerido al titular del solar para el correspondiente vallado del mismo,*

*18 de marzo de 2011: La Junta Municipal El Rabal adjunta informe de la Policía de Barrio de la Margen Izquierda, acerca del vallado del solar sito en calle Jesús, con el fin de que se proceda a requerir al propietario para que efectúe el correspondiente vallado.*

*3 de mayo de 2011: Ficha de la Dirección General del Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda con los datos de la propiedad de los solares de referencia catastral 74428-04, 74428-05, 7442806 figurando como propietario de todos ellos la sociedad IP... ..... SL, CIF: B50..... con domicilió en Alfonso I 17-P16.*

*4 de mayo de 2011: Informe de la Sección Técnica de Edificación en relación a los solares de referencia catastral: 74428-04,, 74428-05, 74428-06 y 74428-15 (en los planos catastrales actuales esta referencia catastral no existe siendo absorbida por la referencia catastral 74428-05), indicándose que se deberá proceder a la limpieza de los solares, al vallado de los mismos y al revoco de las medianeras.*

*11 de marzo de 2013: Escrito formulado por la C.P. Jacinto Corralé 1 solicitando se actúe en el solar contiguo, toda vez que se encuentra en un estado insalubre.*

*15 al 19 de julio de 2013 y 30 de julio de 2013, Escrito de particulares*

*pertenecientes a la Cdad de Propietarios de Jacinto Corralé n° 1 y 3 solicitando se proceda a la limpieza del solar y la canalización correcta del agua, con el fin de evitar filtraciones en el garaje que pudieran afectar a los cimientos así como problemas de insalubridad en la zona*

*13 de agosto de 2013: A petición de la Jefatura del Servicio, se adjunta memoria valorada de las obras necesarias para el uso del solar como aparcamiento, Referencia Catastral: 74428-04-05-06, incluyendo el asfaltado del mismo, siendo la misma de 27.000,75€*

*30 de agosto de 2013: Denuncia interpuesta a través del Servicio de Modernización solicitando la limpieza del solar.*

*11 de septiembre de 2013: Escrito de M.... G... V...., perteneciente a la Cdad de Propietarios de Jacinto Corralé n° 3 solicitando se proceda a la limpieza del solar y la canalización correcta del agua, con el fin de evitar filtraciones en el garaje que pudieran afectar a los cimientos así como problemas de insalubridad en la zona*

*23 de octubre de. 2013: Ficha de la Dirección General del Catastro del Ministerio, de Economía y Hacienda con los datos de la propiedad de los solares de referencia catastral 74428-04, 74428-05, 74428-06 figurando D... G.... SL- CIF: B99..... con domicilio en Viva España 3-2º Dcha como propietario del solar de referencia catastral 74428-04 y IP... ..... SL, CIF: B50..... con domicilio en RB Ferran 52 40 Pt 2 (LLEIDA) como propietario de los solares de referencia catastral 74428-05 y 74428-06*

*23 de octubre de 2013: Citación a los propietarios de los solares para que comparezcan en el Servicio de Inspección Urbanística (Jefatura del Servicio) el martes día 19 de noviembre de 2013 a las 8.30 horas, para darle vista del expediente administrativo.*

*9 de enero de 2014: Comparecencia efectuada por A... M... M... como administrador de D... G... S.L.. Solicitando y autorizando al Ayuntamiento para que pueda hacer uso público de dicho solar.*

*Se hace constar asimismo, que en expediente 1234440/2008 que figura como antecedente en el presente expediente, se acordó por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 16 de junio de 2009 requerir a la propiedad del solar sito en Jacinto Corralé (Referencia Catastral 74428-04) para que procediese en el plazo de un mes a sustituir el vallado existente por otro de iguales características, colocado sobre la alineación oficial, para lo cual era necesario eliminar un pequeño muro que quedaba de la fachada del edificio que había allí antes, presentándose certificado con fecha 11 de enero de 2010 por el cuál se informa que dicho muro se dejó en su día, cuando se finalizó el derribo de los números 7 y 9 de la calle, a modo de contrafuerte del inmueble ubicado en el número 5, que no fue demolido en su día, a requerimiento de la propiedad, para garantizar la estabilidad de este último.*

**CUARTO.-** De las copias de los Expedientes municipales remitidos a

esta Institución, resulta :

**A) Del Expte. 1.234.440/2008 :**

**4.1.-** Incoado el expediente citado, en relación con finca sita en Jacinto Corrale, 003, con fecha 12-11-2008, por el Servicio de Inspección se solicitó a su Sección Técnica de Edificación, *“se gire visita de inspección y se evacue informe técnico que refleje el estado de la finca”,* añadiendo : *“En cualquier caso resultará preceptivo el contar con valoración expresa y detallada de las obras a realizar, motivo por el cual se ruega que por esa Unidad Técnica se acompañe a su informe, memoria valorada de las obras a realizar, tanto para una posible ejecución subsidiaria, como necesariamente para la instrucción del procedimiento sancionador complementario y necesario”.*

**4.2.-** En informe emitido por la Sección Técnica de Edificación, de fecha 16-03-2008, se hacía constar :

*“Realizada visita de inspección, se comprueba que el solar de referencia catastral 74428-04 esta razonablemente limpio. Además, el solar esta vallado mediante malla de simple torsión de unos 2 metros de altura. Si bien la altura es inferior a lo estipulado en la Normativa Municipal, por parte de esta Sección no habría inconveniente en autorizar el vallado existente No obstante, el vallado esta roto en buena parte de su perímetro y además esta retranqueado hacia el interior del solar. Deberá sustituirse el vallado existente por otro de iguales características, colocado sobre la alineación oficial para lo cual será necesario eliminar un pequeño muro que queda de la fachada del edificio que allí había antes*

*Todo ello en virtud de lo establecido en los artículos 25 y 26 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación, Edificación e Inspección Técnica de los Edificios y el artículo 184 de la Ley Urbanística de Aragón.*

*Se estima que el coste de estas obras ascendería a unos 3.500 €, IVA incluido.”*

**4.3.-** Consta en expediente comunicación, de 27-04-2009, efectuada a “Inmuebles ..... 14 S.L.”, adjuntándole copia del precedente informe técnico, y dándoles audiencia durante 15 días para alegaciones. Acuse de recibo fechado en 11-05-2009.

**4.4.-** En fecha 11-06-2009 el Servicio de Inspección formuló propuesta de resolución, en los siguientes términos :

*“Por UNI.JUR.REG.SOLARES Y CONSER.EDIF con fecha 5 de noviembre de 2008 se solicita inspección a la finca sita en CORRALE, JACINTO 003 Referencia Catastral 74428-04*

|

*Por el Servicio de y previa inspección se informa*

*Habiéndose constatado deficiencias en la finca procede requerir a la propiedad de CORRALE, JACINTO 003, Referencia Catastral: 74428-04 para que en el plazo de un mes, subsané las mismas.*

*II*

*A la vista de los hechos referenciados deberemos tener en cuenta los siguientes fundamentos de Derecho:*

*PRIMERO Resultara de aplicación lo dispuesto en la Ley Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón 5/99 de 25 de Marzo en sus Arts 184 y ss contempla la obligación del propietario en cuanto al mantenimiento y conservación de solares y terrenos sin urbanizar desarrollada en la Ordenanza Reguladora del Deber de Edificación e Inspección Técnica de Edificios aprobada por el. Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 27 de septiembre de 2002..*

*SEGUNDO. Procedimiento.- Resultará de aplicación el procedimiento establecido en el art. 185 de la Ley 5199 de 25 de marzo Urbanística de la Comunidad Autónoma y la Sección 1ª del Capítulo 2 del Título 1º (Art. 8 y ss) de la Ordenanza Reguladora del Deber de Edificación e Inspección Técnica de Edificios en su correspondencia con la legislación básica establecida en la Ley 30/92 de R.J.A.P.P.A.C.*

*TERCERO Incumplimiento. Los acuerdos de las Corporaciones Locales devienen ejecutivos desde el momento de su adopción y ejecutorios desde la notificación al interesado lo que provoca su validez y obligado cumplimiento de conformidad con lo dispuesto en el art. 51 de la Ley 7/85 Reguladora de las Bases de Regimen Local y de conformidad con lo dispuesto en los arts 93 y ss de la Ley 30/92 de R.J.A.P.P.A.C. el incumplimiento de los mismos, facultará a la Administración a la adopción de cualesquiera de los medios previstos para la ejecución forzosa de los actos En el mismo sentido la Ley 5199 de 25 de marzo Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón y la Sección 3ª y 4ª Capítulo 20 Título 1ª de la Ordenanza Reguladora del Deber de Edificación e Inspección Técnica de Edificios, prevé que el incumplimiento de la Orden de Ejecución, facultará ala Administración, para la ejecución subsidiaria de los actos o la imposición de reiteradas multas coercitivas con independencia del procedimiento sancionador oportuno*

*III*

*En conclusión el Servicio de Inspección, en base a los informes obrantes en el expediente tiene a bien elevar a Vd., la siguiente propuesta de resolución para su aprobación por el Consejo de Gerencia por delegación de competencias de la M.I. Alcaldía-Presidencia por Decreto de 19 de enero de 2009:*

*PRIMERO: Requerir a la propiedad del solar sito en CORRALE, JACINTO 003, Referencia Catastral.: 74428- 04 para que proceda:*

*En el plazo de UN MES a sustituir el vallado existente por otro de iguales características, colocado sobre la alineación oficial, para lo cual será necesario eliminar un pequeño muro que queda de la fachada del edificio*

*que allí había antes, todo ello en virtud de lo establecido en los artículos 25 y 26 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación, Edificación e Inspección Técnica de los Edificios y el artículo 184 de la Ley Urbanística de Aragón.*

*La ejecución de las obras deberán comunicarse, aportando en la Sección Jurídica de Registro de Solares del Servicio de Inspección de la Gerencia Municipal de Urbanismo documentación acreditativa de la finalización de las mismas.*

*Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los arts. 184 y ss de la Ley 5/99 de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, desarrollada en la Ordenanza Reguladora del Deber de Edificación e Inspección Técnica de Edificios aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 27 de septiembre de 2002, Ordenanzas Generales de Edificación del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, Normas del P.G.O.U. de Zaragoza, de 2001.*

*SEGUNDO: La Ley 5199 de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón y Sección 3 y 4a, Capítulo 20, Título 1º de la Ordenanza Reguladora del Deber de Edificación e Inspección Técnica de Edificios, prevé que el incumplimiento de la Orden de Ejecución, facultará a la Administración, para la ejecución subsidiaria de los actos (por un importe de 3500 euros) o la imposición de reiteradas multas coercitivas, con independencia del procedimiento sancionador oportuno.*

*TERCERO: Conforme a lo establecido en los art. 101 a 104 de la Ley de las Haciendas Locales, en el momento de iniciarse las obras, los dueños de la misma deberán proceder a la autoliquidación y pago del Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras, teniendo como base imponible el coste real y efectivo de la obra excluidos impuestos, tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas con dichas obras.”*

**4.5.-** La propuesta precedente, conformada por Gerencia de Urbanismo con misma fecha 11-06-2009, fue aprobada por Consejo de Gerencia, formulándose Resolución de fecha 16-06-2009 :

*“El Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, por delegación de competencias de la M.I.Alcaldía-Presidencia por Decreto de 19 de enero de 2009, con fecha 16/06/2009 acordó lo siguiente :*

*PRIMERO.: Requerir a la propiedad del solar sito en CORRALE, JACINTO 003, Referencia Catastral.: 74428-04 para que proceda en el plazo de un mes:*

*a sustituir el vallado existente por otro de iguales características, colocado sobre la alineación oficial, para lo cual será necesario eliminar un pequeño muro que queda de la fachada del edificio que allí había antes, todo ello en virtud de lo establecido en los artículos 25 y 26 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación, Edificación e Inspección Técnica de*

los Edificios y el artículo 184 de la Ley Urbanística de Aragón.

*La ejecución de las obras deberán comunicarse, aportando en la Sección Jurídica de Registro de Solares, del Servicio de Inspección, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, documentación acreditativa de la finalización de las mismas.*

*Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los arts. 184 y ss de la Ley 5/99 de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, desarrollada en la Ordenanza Reguladora del Deber de Edificación e Inspección Técnica de Edificios aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 27 de septiembre de 2002, Ordenanzas Generales de Edificación del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, Normas del P.G.O.U. de Zaragoza, de 2001.*

*SEGUNDO: La Ley 5/99 de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón y Sección 3ª y 41, Capítulo 2 1. Título 1º de la Ordenanza Reguladora del Deber de Edificación e Inspección Técnica de Edificios, prevé que el incumplimiento de la Orden de Ejecución, facultará a la Administración, para la ejecución subsidiaria de los actos (por un importe de 3500 euros), o la imposición de reiteradas multas coercitivas, con independencia del procedimiento sancionador oportuno.*

*TERCERO: Conforme a lo establecido en los art. 101 a 104 de la Ley de las Haciendas Locales, en el momento de iniciarse las obras, los dueños de la misma deberán proceder a la autoliquidación y pago del Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras, teniendo como base imponible el coste real y efectivo de la obra excluidos impuestos, tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas con dichas obras.”*

Consta notificada a Inmuebles ..... 14 SL, en fecha 8-07-2009.

**4.6.-** Con fecha 8-10-2009, por el Servicio de Inspección se solicitó a su Sección Técnica de Edificación :

*“Transcurrido los plazos, se remite el presente expediente al objeto se gire visita de inspección y se compruebe la realización de las obras requeridas, en el caso de no haber sido realizadas las obras*

*Tras la lectura del presente expediente, se ha podido comprobar que pese a notificarse debidamente al interesado la orden de ejecución dictada por esta Administración, no ha tenido ocasión el cumplimiento de la misma, por lo que en, aplicación de la nueva Ley 5/99, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón y Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación, Edificación e Inspección Técnica de Edificios aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 27 de septiembre de 2002, vendrá obligada a hacer efectivo el cumplimiento de sus actos, a través de los mecanismos previstos en el ordenamiento jurídico.*

*En este sentido, la mencionada Ley Urbanística, manifiesta en su art.*

188.2, que "incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el Ayuntamiento podrá optar entre la ejecución subsidiaria de las obras o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder" Dicho artículo viene desarrollado en la Sección 3ª y 4ª del Capítulo 2, del Título I de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación, Edificación e Inspección Técnica de Edificios

Por todo ello, por esa Unidad Técnica, deberá emitirse informe sobre la posibilidad de ejecutar subsidiariamente las obras, incluyendo en caso afirmativo la correspondiente Memoria Valorada, al objeto de por esta Unidad Jurídica, dar audiencia al, interesado, y proceder a iniciar los trámites de contratación de las obras

De no considerarse procedente la ejecución subsidiaria de las obras, deberá igualmente elaborarse, valoración de las obras requeridas, toda vez que por esta Unidad jurídica, se precisa de dicha valoración, al objeto de imputar sobre las mismas el porcentaje correspondiente para determinar la multa coercitiva, dada la imposibilidad de su determinación a tanto alzado En el mismo sentido y de iniciarse procedimiento sancionador, también será preciso contar con la valoración de las obras y la determinación de si el incumplimiento del deber de conservación se considera de escasa entidad, en cuyo caso estaríamos ante una infracción leve (art. 203.c' - sanción entre 150,25 € y 3.005,06 €), o si por el contrario el incumplimiento del deber de conservación supone un grado de deterioro importante, en cuyo caso estaríamos ante una infracción grave (art 204 g – sanción entre 3.005 06 € y 30.050,61 €)"

**4.7.-** Efectuada visita de inspección, en informe fechado en 19-10-2009, se hacía constar :

*"Realizada visita de inspección, se comprueba que el solar de referencia catastral 74428-04 continúa en las mismas condiciones que motivaron nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2009."*

**4.8.-** Con fecha 24-11-2009 se dio pase al Negociado de Registro de Solares :

*"Habiendo transcurrido el plazo de cumplimiento de la orden de ejecución exigiendo el vallado de los solares, objeto de expediente sin que se haya acreditado el cumplimiento de la misma procede iniciar procedimiento sancionador contra la propiedad."*

**4.9.-** Dada audiencia previa a Inmuebles .... 14 SL, mediante notificación recibida en fecha 3-12-2009, dicha empresa efectuó comparecencia ante el Ayuntamiento, en fecha 13-01-2010, aportando certificación suscrita por los Arquitectos Técnicos Sres. Don J... M... G..., Don I... M... R... y Don D... M... S..., en la que se informaba :



*“Que según escrito recibido del Servicio de Inspección de la Gerencia de Urbanismo del Exmo Ayuntamiento de Zaragoza, asunto 1234440/2008 CORRALE, JACINTO 003, se requiere a Inmuebles .... 14, S L como propietaria del citado solar para "eliminar un pequeño muro que queda de la fachada del edificio que allí había antes”.*

*Que dicho muro se dejó en su día, cuando se finalizó el derribo de los números 7 y 9 de la citada calle, a modo de contrafuerte del inmueble ubicado en el número 5, que no fue demolido en su día, a requerimiento de la propiedad, para garantizar la estabilidad de este último, siendo esta su función actual.”*

**4.10.-** No hay más actuaciones que obren en expediente, hasta pase del Servicio de Inspección a la Sección Técnica de Conservación de la Edificación, de fecha 6-09-2010, solicitando :

*“A la vista del tiempo transcurrido ruego se gire visita de inspección a fin de que se compruebe si se han ejecutado las obras ordenadas. Deberá tenerse en cuenta el informe técnico aportado en el que certifica que el muro que queda de la fachada garantiza la estabilidad del inmueble nº 5 de la misma calle.”*

**4.11.-** Y en fecha 19-10-2010, la Junta Municipal El Rabal adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo : *“ Solicitar vallado del solar de Calle de Jesús 37-39.”*

## **B) Del Expte. 220.199/2011 :**

**4.12.-** En el Expediente referenciado, incoado por el Servicio de Inspección Urbanística, en relación con mal estado de finca emplazada en Jesús/ Jacinto Corrale, consta Acuerdo adoptado por el Pleno de la Junta Municipal El Rabal, en fecha 27-02-2011:

*“Solicitar que se proceda a requerir al propietario del solar sito en calle Jesús, 41, con el fin de que proceda a su limpieza, adecentamiento y vallado, debido a los problemas de insalubridad que presenta.”*

**4.13.-** Constan en mismo Expediente copias de documentos referidos al previo Expte. 266.950/03 :

- Informe de fecha 8-09-2010, de la Sección Técnica de la Edificación, dirigido a la Sección Jurídica, ambas del Servicio de Inspección, en el que se hacía constar :

*“La comparecencia de fecha 27 de marzo de 2007 fue informada negativamente mediante informe de fecha 13 de junio de 2007, ya que en las fotografías aportadas se mostraba un vallado que no cumplía con la Normativa vigente y estaba tumbado en el suelo, y el solar cubierto de*

vegetación y desechos.

Además, hay inspecciones posteriores en las que se siguen comprobando las deficiencias del solar (informes de fechas 12 de mayo de 2008 y 11 de marzo de 2009).

Entendemos que no proceden mas informes por parte de esta Sección.”

- Informe de fecha 11-03-2009, de la Sección Técnica de la Edificación, dirigido a la Sección Jurídica, ambas del Servicio de Inspección, en el que se hacía constar :

*“Realizada visita de inspección, se comprueba que los solares de referencias catastrales 74428-13-14-5 siguen en las mismas condiciones que han motivado los numerosos informes de esta Sección, tanto en este expediente como en otros.*

*Se hace constar que en el expediente no está la comparecencia de fecha 24 de julio de 2008 a la que se hace referencia en su pase de fecha 8 de octubre de 2908.*

*Lo que se comunica a los efectos oportunos.”*

- Informe de fecha 12-05-2008, de la Sección Técnica de la Edificación, dirigido a la Sección Jurídica, ambas del Servicio de Inspección, en el que se hacía constar :

*“Realizada visita de inspección, se comprueba que los solares de referencias catastrales 74428-13, 74428-14 y 74428-15 están sin vallar. Tiene restos de la valla que había en el interior del solar. Esta valla fue informada negativamente en varios informes. En el interior del solar hay algunos coches aparcados y vegetación espontánea.*

*Deberán limpiarse y vallarse los solares conforme a lo estipulado en los artículos 25 y 26 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación, Edificación e Inspección Técnica de los Edificios y del art. 184 de la Ley Urbanística de Aragón.*

*Se aportan memorias valoradas, realizadas con la base de datos de que dispone esta Sección.*

*Dado el tiempo transcurrido y los informes realizados, esta Sección estaría de acuerdo con la Ejecución Subsidiaria.*

La Memoria Valorada, de fecha 12-05-2008, del solar finca catastral 74428-13, ascendía a 3.708,24 Euros (IVA incluido). La del solar finca catastral 74428-14, de misma fecha, ascendía a 3.787,20 Euros (IVA incluido). Y la del solar finca catastral 74428-15, a 2.255,05 Euros (también IVA incluido).

**4.14.-** También consta en expediente, por una parte, copia del acuerdo adoptado por la Junta Municipal El Rabal, de fecha 27-01-2011, solicitando al Instituto Municipal de Salud Pública “...se proceda a efectuar una desratización en el solar sito en calle Jesús, 41 debido a los problemas

*de insalubridad que presenta*". Y la respuesta de dicho Instituto, en fecha 14-02-2011, dirigido a Registro de Solares, y la que se informaba : *"En referencia al escrito arriba indicado, comunicar al propietario solar situado entre los números 33 y 41 de la c/Jesús, que efectúe la limpieza y cerramiento del mismo."*

**4.15.-** Con fecha 7-03-2011, desde Sección Jurídica de Registro de Solares y Conservación de la Edificación se dio pase a la Sección Técnica de edificación :

*"A la vista de las consideraciones expuestas en el presente expediente, se remite el mismo al objeto se gire visita de inspección y se evacue informe técnico que refleje el estado de la finca.*

*La omisión del deber de conservación exige el que por la Administración se lleve a cabo orden de ejecución, con independencia de la procedencia de incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, de conformidad con lo previsto en el art. 188.2 de la Ley 5199 Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón.*

*El incumplimiento de la orden de ejecución facultará a la Administración y con independencia del procedimiento sancionador incoado a la imposición de multa coercitiva o a la ejecución subsidiaria del acto*

*En cualquier caso resultará preceptivo el contar con la valoración expresa y detallada de las obras a realizar, motivo por el cual se ruega que por esa Unidad Técnica se acompañe a su informe, memoria valorada de las obras a realizar, tanto para una posible ejecución subsidiaria, como necesariamente para la instrucción del procedimiento sancionador complementario y necesario."*

**4.16.-** Con fecha 23-03-2011, la Concejal-Presidenta de la Junta Municipal El Rabal, remitió al Servicio de Inspección Urbanística, informe de la policía de Barrio de la Margen Izquierda, *"...acerca del vallado del solar sito en calle Jesús, con el fin de que se proceda a requerir al propietario para que efectúe el correspondiente vallado."*

El Informe de Policía local, de fecha 21-02-2011, hacía constar :

*"Que se han recibido quejas de los vecinos, porque en la dirección arriba indicada, hay un solar de tierra el cual carece de vallado y se utiliza como aparcamiento de vehículos. Se adjunta informe fotográfico.*

*Por todo lo anterior, se solicita sea requerido su titular para el correspondiente vallado del mismo como establece la Ley Urbanística de Aragón."*

**4.17.-** Por parte de la Sección Técnica de Edificación, del Servicio de Inspección, se emitió informe, fechado en 4-05-2011, haciendo constar en el mismo :

*"Realizada visita de inspección y con respecto a los solares denunciados en este expediente, se comprueba:*

*- Solar de referencia catastral 74428-04: Esta sin vallar y en el interior*

*hay algunos desechos y basuras Deberá vallarse el solar mediante malla de simple torsión de 2,5 m de altura debidamente anclada al suelo y se deberá limpiar dejándolo libre de escombros, basuras y vegetación. Además, hay una zona de la medianera del edificio de la calle Jacinto Corrale nº 11 que ha sido tratada con un proyectado lo cual está expresamente prohibido en la Normativa. Deberá revocarse esta zona, al igual que la parte correspondiente a la estructura del edificio que había en el solar.*

*Además, deberá revocarse los restos de, muro de fachada que había en el solar evitando desprendimientos y caída de materiales, y daños a personas y/o cosas*

*Todo ello en virtud de lo establecido en los art. 25 y 26 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación, Edificación e Inspección Técnica de los Edificios, el art. 184 de la Ley Urbanística de Aragón y los art.2.5.2.5 y 255.2 de las Normas Urbanísticas.*

*Se aportan fotografías del estado actual del solar y memoria valorada de las obras descritas, realizada don la base de datos de que dispone esta Sección.*

*- Solar de referencia catastral 74428-05: En la calle Jacinto Corrale está vallado mediante malla de simple torsión de unos 2 metros de altura que está algo retranqueada hacia el interior del solar. Deberá sustituirse el vallado existente por otro de las mismas características, pero de 2,5 metros de altura y colocado sin dejar espacio entre la línea de acera y el vallado.*

*En la calle Jesús está sin vallar y en el interior hay algunos desechos, escombros y basuras, así como algo de vegetación espontánea. Además, hay un agujero de unos 2 metros de profundidad. Deberá vallarse el solar mediante malla de simple torsión de 2,5 metros de altura debidamente anclada al suelo, se deberá limpiar dejándolo libre de escombros, basuras y vegetación, y se deberá rellenar el agujero dejando el solar nivelado y sin socavones y con pendiente hacia la acera.*

*Una parte de la medianera del edificio de la calle Jesús nº 33 ha sido tratada con un proyectado, lo que esta expresamente prohibido en la Normativa Deberá revocarse esta parte. Además, en esta medianera hay un muro de adobe del edificio que había en el solar. Deberán eliminarse aquellos elementos en mal estado de sustentación y revocar el muro.*

*Así mismo, en la medianera del edificio de la calle Jacinto Corralé nº 11 ha quedado una parte de alicatado que deberá eliminarse evitando desprendimientos y caída de materiales. Deberá revocarse también esta medianera.*

*Todo ello en virtud de lo establecido en los art. 25 y 26 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación, Edificación e Inspección Técnica de los Edificios y el art. 184 de la Ley Urbanística de Aragón y los art. 2.5.2.5 y 2.5.5.2 de las Normas Urbanísticas.*

*Se aportan fotografías del estado actual del solar y memoria valorada de las obras descritas, realizada con la base de datos de que dispone esta Sección.*

- Solar de referencia catastral 74428-06: Está vallado mediante malla de simple torsión de unos 2 metros de altura que esta algo retranqueada hacia el interior del solar. Deberá sustituirse el vallado existente por otro de las mismas características, pero de 25 metros de altura y colocado sin dejar espacio entre la línea de acera y el vallado.

En el interior del solar hay algunos desechos y basuras. Deberá limpiarse el mismo dejándolo libre de escombros, basuras y vegetación.

Además, deberá revocarse la medianera del edificio de la calle Jacinto Corralé nº 3 en la parte correspondiente al bajo cubierta y estructura del edificio que había en el solar, así como las partes de la medianera que hubieran quedado desprotegidas.

Todo ello en virtud de lo establecido en los art. 25 y 26 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación, Edificación e Inspección Técnica de los Edificios el art. 184 de la Ley Urbanística de Aragón y los art. 2.5.2.5 y 2.5.5.2 de las Normas Urbanísticas.

Se aportan fotografías del estado actual del solar y memoria valorada de las obras descritas, realizada con la base de datos de que dispone esta Sección. Además deberá revocarse los restos del muro de fachada que había en el solar evitando desprendimientos y caída de materiales, y daños a personas y/o cosas

- Solar de referencia catastral 74428-15: Está sin vallar y en el interior hay algunos desechos, basuras, escombros, etc. Deberá vallarse el solar mediante malla de simple torsión de 2,5m. de altura debidamente anclada al suelo y se deberá limpiar dejándolo libre de escombros, basuras y vegetación.

Una parte de la medianera del edificio de la calle Jesús nº 33 ha sido tratada con un proyectado, lo que está expresamente prohibido en la Normativa Deberá revocarse esta parte. Además, en esta medianera hay un muro de adobe del edificio que había en el solar. Deberán eliminarse aquellos elementos en mal estado de sustentación y revocar el muro.

Así mismo, en la medianera del edificio de la calle Jacinto Corralé nº 11 ha quedado, una parte de alicatado que deberá eliminarse evitando desprendimientos y caída de materiales. Deberá revocarse también esta medianera....”

A dicho Informe se adjuntaban Memorias valoradas : de la limpieza y vallado del solar de referencia catastral 74428-04, por importe de 11.241,39 €, IVA incluido; de la limpieza y vallado del solar de referencia catastral 74428-05, por importe de 23.794'11 €, IVA incluido ; y de la limpieza y vallado del solar de referencia catastral 74428-06, por importe de 9.667'04 €, IVA incluido

**4.18.-** No hay constancia en expediente de ninguna actuación municipal al respecto, hasta que por la Junta Municipal El Rabal se hizo llegar, en julio de 2013, a Registro general del Ayuntamiento un total de 8 instancias de particulares, con entradas 65464-2013 (11-07-2013),

65833-2013 (12-07-2013), 65996-2013 (15-07-2013), 66023-2013 (15-07-2013), 67337-2013 (18-07-2013), 67672-2013 (19-07-2013), 69287-2013 (25-07-2013), y 69282-2013 (25-07-2013), en todas las cuales se hacía referencia a varios escritos previamente presentados por representación de propietarios, con registro de entrada nº 24574-2013, en fecha 12-03-2013 (que dio lugar a Expte. 245.740/2013) solicitando se actuase en solar contiguo a la Comunidad de Jacinto Corrale, 1 y 3, y en todos los cuales se solicitaba :

*“ Que se tenga por presentado este escrito y procedan a requerir a quien corresponda la limpieza del solar y la canalización correcta del agua, con el fin de evitar filtraciones en el garaje que pudieran afectar a los cimientos así cómo problemas de insalubridad en la zona.”*

Con idéntico contenido y petición, constan en Expediente copias de instancias con entradas 67074-2013 (17-07-2013), 70328-2013 (30-07-2013), y 80296-2013 (11-09-2013).

**4.19.-** Con fecha 13-08-2013, por parte de la Sección Técnica de Edificación, del Servicio de Inspección, se remitió a Sección Jurídica *“memoria valorada de las obras necesarias para el uso del solar como aparcamiento, incluyendo el asfaltado del mismo”*, que ascendía a 27.000'75 €, IVA incluido.

#### **C) Del Expte. 245.740/2013 :**

**4.20.-** Actuando en representación de propietarios, con registro de entrada nº 24574-2013, en fecha 12-03-2013, se presentó solicitud (que dio lugar a Expte. 245740/2013) para que se actuase en solar contiguo a la Comunidad de Jacinto Corrale, 1 y 3 :

*“Solicita que actúen en el solar contiguo a la Comunidad de Jacinto Corrale 1-3, ya que se encuentra en un estado lamentable desde el punto de vista de salubridad, dado que es habitual observar ratas, jeringuillas usadas así como abundante basuras, lo que además unido a la cercanía de una Guardería preescolar en el mismo edificio y colegios en los alrededores, hacen del lugar un foco de inseguridad e insalubridad.”*

**4.21.-** Constan en la copia del Expediente municipal remitido a esta Institución actuaciones de citación y audiencia previa a la propiedad del solar, D.... G.... S.L., y que culminaron en comparecencia de su Administrador, en fecha 9-01-2014, quien manifestó : *“Con relación al Expediente 220199/2011 relativo al solar sito en calle Jesús/Jacinto Corrale,*

*solicitamos y autorizamos al Ayuntamiento para que pueda hacer uso público de dicho solar, según conversación del 17 de diciembre de 2013 con D. M... Á... A... ”.*

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**PRIMERA.-** A la vista de la información recibida de la Administración viene a confirmarse la motivación de queja que ha sido presentada a esta Institución, pues si bien hay constancia documental de varios Expedientes municipales incoados (a instancia, en varios casos, de la Junta Municipal El Rabal) en relación con el mal estado de conservación de los terrenos solares existentes entre Calle Jacinto Corrale y Calle Jesús, expedientes en los que constan las actuaciones de las que se ha dejado testimonio en el relato de antecedentes, que incluyeron informes técnicos y de valoración de las actuaciones a realizar, conforme era preceptivo y necesario, tanto a efectos sancionadores, como de ejecución subsidiaria, consideramos probado que, cuando menos, hasta la fecha, no se ha adoptado más resolución administrativa que la adoptada en fecha 16-06-2009, en Expte. 1.223.440/2008, por la que se requería a la propiedad para *“...sustituir el vallado existente por otro de iguales características, colocado sobre la alineación oficial, para lo cual será necesario eliminar un pequeño muro que queda de la fachada del edificio que allí había antes, todo ello en virtud de lo establecido en los artículos 25 y 26 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación, Edificación e Inspección Técnica de los Edificios y el artículo 184 de la Ley Urbanística de Aragón”.*

A pesar de no ejecutarse lo ordenado, y de haberse emitido, por la

Sección Técnica del Servicio de Inspección, Informes de valoración de las obras precisas, según es de ver en el relato de antecedentes, tanto a los efectos de ejecución subsidiaria, como de imposición de multas coercitivas, y de procedimiento sancionador, ni se ha dado respuesta a las solicitudes ciudadanas dirigidas a la Administración municipal en demanda de solución, ni se ha procedido a ejecutar subsidiariamente lo ordenado, ni se nos ha acreditado la incoación de procedimiento sancionador a los propietarios de dichos terrenos solares.

La mera aportación, en fecha 13-01-2010, de informe técnico de parte, en Expte. 1.223.440/2008, aduciendo que un resto de muro se había dejado *"...en su día, cuando se, finalizó el derribo de los números 7 y 9 de la citada calle, a modo de contrafuerte del inmueble ubicado en el número 5, que no fue demolido en su día, a requerimiento de la propiedad, para garantizar la estabilidad de este último, siendo esta su función actual"*; y la mera comparecencia, en fecha 9-01-2014, de administrador de D... G... S.L., en Expte. 220.199/2011, autorizando al Ayuntamiento para hacer uso público de solar, parecen haber determinado la inactividad municipal en relación con el mal estado de los solares a los que se alude en queja.

**SEGUNDA.-** Dicho lo anterior, consideramos procedente recordar que, conforme al vigente artículo 251.2 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013, *"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. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservación o rehabilitación, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo"*. Y añade su punto 2, que *"la determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes"*.

En cuanto al cumplimiento de las órdenes de ejecución, se dispone en art. 255.2 de nuestra vigente Ley de Urbanismo : *"Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 221 a 228, la imposición de multas coercitivas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación básica estatal"*.

Y en relación con la antes citada puesta a disposición municipal de los terrenos propiedad de D... G... S.L., no podemos dejar de referirnos a la introducción, por Ley 4/2013, del punto 4 del art. 251 de la Ley de Urbanismo, que dice : *"El deber de conservación de terrenos y solares podrá traducirse en el acondicionamiento de los mismos para un uso público del suelo, que tendrá carácter provisional y no supondrá dispensa del deber"*



*de edificar conforme al planeamiento. De ser necesaria la realización de obras de construcción, se aplicará a las mismas el régimen establecido en el artículo 27 de la presente Ley.”*

**TERCERA.-** Como antes se ha señalado, en varios de los expedientes incoados respecto a los terrenos a los que se alude en queja, hay constancia de solicitudes de actuación emanadas de órganos municipales (Junta Municipal El Rabal, y Policía Local), pero ha quedado también testimoniado el registro de múltiples solicitudes de ciudadanos particulares interesados, por verse afectados por el mal estado de dichos terrenos, cuyas peticiones no han obtenido, hasta la fecha, una expresa resolución administrativa municipal, y a este respecto procede también recordar la obligación legal de resolución expresa prevista en art. 42 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, así como de su notificación en forma, con ofrecimiento de los recursos procedentes.

### **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

**RECOMENDACIÓN FORMAL al AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA** para que, impulsando de oficio el procedimiento administrativo :

**1.-** Por sus Servicios competentes, previa inspección y comprobación del estado de los terrenos solares existentes entre C/ Jacinto Corrale 7 y 9, y C/ Jesús, 35 a 39, se emita informe acerca del estado actual de conservación, seguridad, salubridad y ornato público, y de valoración económica (o de actualización de las ya obrantes en Exptes. referenciados) de las obras precisas para su vallado, adecuación a eventual uso público, y a las condiciones que por esa Administración se consideren exigibles.

**2.-** Emitido que sea dicho informe, se adopte orden de ejecución dirigida a quienes resulten propietarios de los tales terrenos solares, con indicación de las obras a ejecutar, de su valoración económica (a los efectos legalmente previstos), y del plazo en que deben realizarse, así como de las consecuencias de no realizarse en el plazo dado al efecto.

**3.-** Y se haga notificación en forma de las resoluciones adoptadas, dictando orden de ejecución o las que se adopten en caso de incumplimiento, tanto a los propietarios de los terrenos solares, como a los interesados particulares vecinos colindantes, con ofrecimiento de recursos, en cumplimiento de lo establecido en Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen si acepta o no la Recomendación formulada, y, en este último caso, las razones en que funde su negativa.

**Zaragoza, 26 de junio de 2014**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**