



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN
202100004877
MAY 2021
REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q21/478/09

Ayuntamiento de Zaragoza
quejasjusticiadearagon@zaragoza.es

ASUNTO: Sugerencia relativa al inmueble en calle Pignatelli n.º 48.

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- El día 16 de marzo de 2021 tuvo entrada en esta Institución una queja que quedó registrada con el número de referencia arriba expresado, al que ruego haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

SEGUNDO.- En la misma nuevamente se hace alusión al inmueble sito en la calle Pignatelli n.º 48 de Zaragoza, que se encuentra en muy mal estado de conservación, y que ha ocasionado filtraciones en el reseñado con el número 46. Se añade que el deterioro del mismo hace peligrar la vía pública y los edificios colindantes, sin que, al parecer, se haya actuado al respecto.

Hace unos meses, fue tramitado el expediente Q20/728/09, que fue archivado al informar el propio Ayuntamiento que iba a requerirse a la propiedad para que llevara a cabo determinadas actuaciones en evitación de daños a personas y bienes, y tendente al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público en la finca, indicando que el informe iba a ser presentado a la Comisión Técnica Asesora, para elevación a acuerdo del Consejo de Gerencia Territorial del 19 de octubre de 2020.

TERCERO.- Una vez examinado el escrito de queja, se acordó admitirlo a supervisión y dirigirnos al Ayuntamiento de Zaragoza con la finalidad de recabar la información precisa sobre la cuestión planteada.

CUARTO.- En cumplida contestación a nuestro requerimiento, se nos proporcionó un informe en los siguientes términos:

Palacio de Armijo | Don Juan de Aragón, 7 | 50001 Zaragoza
900 210 210 | eljusticiadearagon.es



“Con fecha 25 de marzo de 2021, emite informe el Servicio de Inspección Urbanística, en el que se indica que en expediente 534692/2020 y en fecha 19 de marzo de 2020 se dictó orden de ejecución de obras y que, con fecha 22 de marzo de 2021 se emitió informe técnico indicando que no se había presentado documentación que acredite el cumplimiento de la mencionada orden de ejecución de obras. Así mismo indica que se ha notificado a la propiedad con fecha 22 de marzo de 2021 el inicio de procedimiento sancionador.”

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- El estado de conservación del inmueble en cuestión ha sido ya expuesto en varias reclamaciones presentadas ante esta Institución.

De entre la documentación aportada en el tramitado con el número DI-20/728, obra un informe del Servicio de Inspección Urbanística de la corporación local zaragozana, en el que se hace constar lo siguiente:

“Girada la correspondiente visita de inspección ocular, se ha apreciado la existencia de varias deficiencias en el inmueble de referencia que afectan a su conservación y salubridad. Dichas deficiencias consisten en: varias losas de los balcones situados en su fachada principal poseen agrietamientos y ahuecamientos, pudiendo llegar a ofrecer riesgo de desprendimientos de fragmentos a la vía pública. En la cubierta se comprobó la existencia de varias tejas fracturadas y desplazadas de su sitio, existiendo la posibilidad de originar goteras y filtraciones al interior del edificio; en la cumbreira existe una antena parabólica suelta de sus anclajes y precariamente sujeta por los cables eléctricos, existiendo el riesgo de la rotura de los mismos y el deslizamiento y caída incontrolada de la misma; en sus faldones se apreció la presencia de basuras y pequeños enseres de desecho; así mismo, en las canales de pluviales se acumulan basuras que impiden el correcto funcionamiento de las mismas. En el patio interior de luces existe una acumulación de basuras y enseres de desecho que inciden en la salubridad del entorno. Por último en el zaguán se apreció una deformación del pavimento y algo de humedad en sus paramentos verticales que parecen indicar la posible existencia de filtraciones de las instalaciones de agua o vertido; inspeccionados los sótanos de la finca colindante, señalada con el nº 46 de la Calle Pignatelli, concretamente en el recayente a la fachada principal, se observó la presencia de humedades en el suelo y en la pared adyacente a la finca de referencia, las cuales parecen provenir del edificio referenciado; en el zaguán del citado inmueble nº 46 se observó una deformación en su pavimento, la fractura del primer peldaño de la escalera de acceso a las viviendas y una pequeña filtración puntual en el muro de la caja de escalera que es colindante con el edificio referenciado, aparentemente



debido a una fuga de las instalaciones de este último, no pudiendo precisarse de forma ocular si dicha filtración ha sido subsanada.

A la vista de lo anteriormente expuesto, deberá requerirse a la propiedad del inmueble de referencia para que, bajo dirección técnica, proceda a: revisar y reparar las cubiertas; retirar la antena parabólica de la cubierta, o bien colocarla en su mástil y afianzarla de forma segura; limpiar y retirar las basuras y enseres de desecho de los planos de cubierta y canales de pluviales; en la fachada principal, revisar y reparar las losas de balcones deterioradas, así como el repintado de las reparadas en los mismos colores y tonos que los actualmente existentes; llevar a cabo la limpieza y retirada de basuras y enseres de desecho depositados en el patio interior de luces y locales de planta baja; así mismo, deberá efectuar una completa revisión de las instalaciones de agua y vertido del edificio, procediendo a la reparación o renovación de todas aquellas partes de las mismas que así lo requieran; finalmente, a la vista del contenido de las instancias obrantes en el expediente, se deberá efectuar la desratización del inmueble.

Todo ello en evitación de daños a personas y bienes y tendente al mantenimiento de la seguridad, salubridad, conservación y ornato público de la finca.”

SEGUNDA.- Expuesto de este modo el objeto de la presente queja, debe notarse que el Ayuntamiento está ejercitando sus potestades urbanísticas, en relación con la necesidad de asegurar que el inmueble en cuestión, se encuentre en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, siendo de la máxima transcendencia que se lleve a efecto la orden de ejecución de obras y limpieza adoptada por la Corporación, sin poder obviar que la situación descrita, que se alarga en el tiempo, podría implicar peligro para las personas y los bienes.

Véase el informe técnico del pasado año, en el que expresamente se indica que: “*varias losas de los balcones situados en su fachada principal poseen agrietamientos y ahuecamientos, pudiendo llegar a ofrecer riesgo de desprendimientos de fragmentos a la vía pública*”, y “*en la cumbre existe una antena parabólica suelta de sus anclajes y precariamente sujeta por los cables eléctricos, existiendo el riesgo de la rotura de los mismos y el deslizamiento y caída incontrolada de la misma*”.

Por otra parte, tampoco podemos pasar por alto los perjuicios que esta falta de conservación está ocasionando en el inmueble colindante, consistentes en humedades, además de la situación insalubre en la zona.



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

Por todo ello, al objeto de asegurar la materialización de la orden de ejecución de obras y limpieza, sería importante valorar, no solo la posible imposición de multas coercitivas, sino también la ejecución subsidiaria de la orden de ejecución referida, con el fin de evitar situaciones de riesgo para las personas y cosas y daños en la propiedad colindante, de acuerdo con lo previsto en el art. 258 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Además, esta Institución es consciente de que el Ayuntamiento está ejerciendo esta potestad en esta zona, por lo que debería sopesar si, en este caso, habría de procederse a la ejecución subsidiaria, en línea con otras que, al parecer, se han llevado a efecto.

III.- RESOLUCIÓN

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas, y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, me permito **SUGERIR** al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza que continúe con el ejercicio de sus potestades urbanísticas en relación con la deficiente situación del inmueble sito en la calle Pignatelli n.º 48, valorándose el ejercicio, con respeto a las garantías procedimentales y sustantivas aplicables, de la potestad de ejecución subsidiaria.

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

Ángel Dolado
Justicia de Aragón

