



de sus competencias respectivas, **están elaborando con carácter general los documentos preceptivos y vigilando que la evaluación del impacto en la salud en los instrumentos de planeamiento sea una realidad en pro de la salud de nuestra ciudadanía**, cuya protección constituye un derecho constitucional y estatutario.

Tramitamos la **queja 16/0144**, ante la ausencia de respuesta del Ayuntamiento de Utrera a una solicitud de **modificación de plan especial**, en la que finalmente formulamos Recomendación para que se resolviera en el sentido que se estimara procedente pero sin demoras la solicitud de la persona interesada. Esta Recomendación fue aceptada por parte municipal, dando cuenta de los trámites habidos ante la solicitud de la entidad representada por la persona reclamante.

En la queja 16/0110 se denunciaba la existencia de **calles de uso privado en pleno casco urbano** de Sevilla, en las que los vecinos tienen llaves de cancelas que impiden la comunicación entre un lugar y otro. Señalaba que su aspecto es tan normal como cualquier otra, aunque sin ningún aviso para los peatones de que las calles no tienen salida porque encontrarán una intersección con pequeños jardines y una cancela cerrada. Dichas calles, al parecer, no forman parte de ninguna urbanización cerrada, por lo que el afectado expresaba su disconformidad con que se impidiera el paso a los transeúntes que no disponen de la llave de la que sí disponen los vecinos de los bloques circundantes.

Por ello, en nuestra petición de informe inicial, solicitamos al ayuntamiento que nos indicara si las mencionadas calles ... son vías de uso público y, de ser así, que nos aclarara las causas de la existencia de las cancelas a las que aludía el reclamante, así como si se encuentran autorizadas por parte municipal.

Tras varias actuaciones y recepciones de informe, finalmente remitimos al Ayuntamiento de Sevilla **Recomendación** de que, sin nuevas demoras y en caso de persistir la situación descrita, la alcaldía diera las instrucciones oportunas para que, en observancia de lo dispuesto en el artículo 6.6.14.5 del vigente PGOU, se proceda a la restauración de la legalidad urbanística de forma que queden eliminados los obstáculos no autorizados que impiden el libre paso de personas por las calles ... de esta capital.

Recibimos respuesta municipal en la que se reconoce que, al fondo de dichas calles, existe una zona ajardinada transversal, a la que debe asegurarse el acceso general público, lo que según el ayuntamiento se puede efectuar. Ello es cierto, pero el objeto de nuestra Resolución era la pretensión de poder atravesar desde una zona a otra sin tener que volver sobre sus pasos, lo que pretendía la persona reclamante, lo que pese a nuestras gestiones, sigue sin resultar posible. Ello ha determinado la inclusión de esta queja en el presente Informe Anual al no poder considerar que haya sido aceptada nuestra Resolución.

#### 1.14.2.1.2 Disciplina urbanística

Con una extensa y compleja tramitación, hemos concluido la **queja 15/0225** en la que la persona afectada denunciaba la **pasividad** que se estaba mostrando por parte del Ayuntamiento de Sevilla ante posibles **infracciones urbanísticas** que le estaban ocasionando, en su domicilio, graves problemas y molestias. Lo cierto es que, finalmente, se formuló Recomendación para que, conforme al modelo constitucional de administración al servicio de la ciudadanía, se realizaran, si no se habían efectuado aún, cuantas actuaciones fueran necesarias para que el procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado incoado fuera objeto del debido impulso en su tramitación. Finalmente se ha ordenado la demolición de las obras no ajustadas a licencia, por lo que entendemos aceptada nuestra Resolución.

También data del año 2015 la queja 15/1415, en la que asimismo se denunciaba la **ejecución de obras sin licencia ni intervención municipal**, lo que nos obligó a formular al Ayuntamiento de Valle de Abdalajis (Málaga) **Recomendación** de que, sin nuevas demoras, en caso de no haberlo realizado ya, se procediera a investigar la situación de los terrenos en cuestión a fin de determinar su titularidad y, en el supuesto de acreditarse su condición de dominio público y que han sido objeto de apropiación en beneficio privado, se llevara a cabo, previos los trámites legales oportunos, su recuperación, sin perjuicio de las consecuencias que, en materia de disciplina urbanística, de ello puedan derivarse. En este caso, el ayuntamiento no ha dado respuesta a nuestra Resolución lo que ha



determinado la inclusión del expediente en este Informe Anual.

Igualmente había formulado numerosas denuncias de presuntas infracciones urbanísticas ante el Ayuntamiento de Carboneras (Almería) la persona reclamante de la queja 16/1230, por lo que interesamos que, por parte de los servicios técnicos municipales, se verificaran las posibles **infracciones urbanísticas denunciadas en el edificio** y, en caso de resultar procedente, informando de ello al reclamante y a esta Institución, se incoaran los respectivos expedientes de disciplina urbanística y sancionador por tales vulneraciones de la legalidad urbanística. En una primera respuesta, se nos exponía la precaria situación que, en cuanto a dotación de personal técnico en materia de urbanismo, había afectado a ese ayuntamiento, lo que habría determinado la prescripción de la mayoría de los hechos denunciados por resultar anteriores al año 2012.

A raíz de la respuesta recibida, volvimos a dirigirnos al ayuntamiento, pues deseábamos conocer los datos en los que se sustentaba su contestación en el sentido de que dichas infracciones por obras sin licencia se encuentran prescritas, toda vez que ignoramos la fecha en la que ese Ayuntamiento tiene constancia de su conclusión, de las denuncias formuladas y, en base a su carácter leve o grave, la fecha en que se habría producido dicha prescripción.

Ya no obtuvimos contestación por lo que se formuló al ayuntamiento **Recomendación** para que se realizaran cuantas actuaciones fueran necesarias para que las denuncias de posibles irregularidades urbanísticas formuladas en este caso fueran objeto del debido impulso en su tramitación, aportando datos concretos y verificables sobre la señalada prescripción de las infracciones urbanísticas, así como para que la alcaldía dictara las instrucciones oportunas tendentes a evitar nuevas situaciones de prescripción en expedientes de restauración de la legalidad urbanística, impidiendo la inaplicación y vulneración del planeamiento urbanístico que, en su día, se aprobó definitivamente para la debida ordenación del municipio.

En la respuesta municipal a nuestra Resolución consideramos que se reconocía la posible concurrencia de las infracciones denunciadas por parte del interesado, aclarando las razones por las que, a juicio municipal, se encuentran prescritas y determinan la imposibilidad de medidas de protección de la legalidad urbanística lo que, en principio, no resultaba cuestionable por parte de esta Institución. Sin embargo, no se nos comunicaba medida alguna de la Alcaldía tendente al cumplimiento de nuestra Recomendación de que dictaran las instrucciones oportunas encaminadas a impedir nuevas situaciones de prescripción en expedientes de restauración de la legalidad urbanística a fin de evitar la inaplicación y vulneración del planeamiento urbanístico. Por tanto, debemos incluir este expediente de queja en el presente Informe Anual.

Con una larga tramitación igualmente, hemos concluido en este ejercicio, la queja 14/1422, que hemos venido gestionando ante la Diputación Provincial de Málaga por la **no ejecución de la orden de obras de demolición de una construcción** que invadía parte del dominio público de la carretera provincial MA-3201. Lo cierto es que la ejecución de la demolición sufrió una gran demora por las dificultades padecidas para obtener la autorización judicial necesaria. Finalmente, ello se consiguió y la parte de la construcción que invadía el dominio público resultó demolida cesando las molestias y peligro que conllevaba.

Podríamos mencionar varios casos más en los que, tras nuestra intervención, los ayuntamientos han procedido a impulsar la ejecución, por otra parte obligada, de las órdenes de ejecución de obras que habían dictado. Citamos al respecto la queja 15/3286, en la que se denunciaba la obstaculización y privatización de un acceso público a la playa en el término municipal de Estepona, sin que por parte del ayuntamiento se realizaran actuaciones efectivas tendentes a evitarlo. Nuestra intervención ha concluido tras conocer que, aunque el paso de peatones es libre, se ha permitido, concediendo la correspondiente autorización, a la comunidad de propietarios para la instalación de una barrera que permita controlar, aunque no impida totalmente, por razones de seguridad, el acceso de vehículos.

Ya entrando en el ámbito de los deberes municipales de garantizar que los propietarios de inmuebles, terrenos e instalaciones cumplan con su obligación de mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, podemos afirmar que constituyen un importante volumen de todas las quejas que nos llegan en materia de urbanismo y resultan formuladas, en su mayoría, por personas propietarias colindantes a estos inmuebles que sufren las consecuencias negativas, perjuicios y molestias, así como **inseguridad e insalubridad, que se derivan**



## del abandono de inmuebles cercanos a sus domicilios.

En muchas ocasiones, tras la tramitación de nuestros expedientes de queja, se han resuelto favorablemente estas situaciones, bien sea porque los propietarios, tras requerimiento municipal, asumen sus obligaciones o porque se realizan las obras de forma subsidiaria por la administración a costa de los obligados. Por tanto, vamos a aludir a tres casos que pueden resultar representativos de estos supuestos.

En la queja 16/5289 se nos planteaba la ausencia de cumplimiento de los deberes de **conservación de un inmueble con un importante valor patrimonial**, así reconocido, en el casco histórico de Huelva, finalmente declarado en situación de ruina pero con el deber de conservar algunos de sus elementos arquitectónicos más significativos.

En una primera información municipal se daba respuesta a las distintas cuestiones planteadas por una asociación relativas al inmueble sito en C/ ... . Tales cuestiones eran las relativas al grado de catalogación de la edificación y su “reducción”, la relativa al cambio de criterio alegado en la consideración de ruina de la edificación, la falta de difusión del expediente de ruina del edificio, la cuestión relativa a la solicitud de paralización del expediente de ruina, las posibles responsabilidades sobre el estado de la edificación y, finalmente, las cuestiones relativas a la aplicación de ayudas y beneficios a edificios catalogados.

Esta información motivó distintas alegaciones de la asociación reclamante y que, por nuestra parte, hiciéramos llegar al ayuntamiento nuestro pesar por el hecho de que un edificio de tanta relevancia, desde una perspectiva arquitectónica, no hubiera sido posible conservarlo por el deterioro que se ha ido produciendo con el paso del tiempo y la ausencia, por los motivos que fuera, de una conservación adecuada y manifestábamos que, al menos, sería muy deseable que se procediera a la reparación de la fachada y a que, entre tanto, se propusiera un sistema de estabilización temporal de la misma.

Creíamos muy lamentable que, con los instrumentos jurídicos y técnicos municipales disponibles, un inmueble incluido en el Catálogo de Edificios y Elementos de Interés de Huelva, en el PGOU de 1999 con grado de protección 2, no hubiera podido ser conservado pese a que, inicialmente, los propios técnicos no consideraban que se encontrara en ruina y que hubiera bastado una orden de ejecución de obras adecuada, de la que se hubiera realizado un seguimiento eficaz, para evitar su declaración de ruina.

Ello determinó que formuláramos al ayuntamiento **Recomendación** de que ante el riesgo evidente de un grave deterioro de la fachada, se procediera, con carácter urgente y previos los trámites legales oportunos, a ejecutar las medidas ordenadas por la vía de su ejecución subsidiaria o, al menos, se impusieran, también previos los trámites legales oportunos, multas coercitivas para obligar a la propiedad a cumplir lo ordenado.

Por el Ayuntamiento se dictó Decreto por el que, en síntesis, se ordenó a la propiedad que, en un plazo de quince días aportara proyecto descriptivo de las medidas de seguridad que garanticen la colocación de un sistema de estabilización temporal de la fachada y de arriostramiento y apeo para su montaje en un plazo de siete días, imponiéndose hasta diez multas coercitivas en caso de incumplimiento de lo ordenado. Entendimos que este Decreto suponía la aceptación de la Recomendación formulada por esta Institución por lo que concluimos nuestras actuaciones.

Otro expediente relevante lo constituye la queja 16/2555 en la que la persona interesada nos exponía que venía sufriendo las consecuencias desde hace más de seis años del estado de **degradación e insalubridad de la vivienda colindante con la suya**, en la localidad de Coria del Río, con filtración de agua hasta el punto de inundación con afectación de instalación eléctrica, mobiliario, etc. y de los insoportables olores generados por las aguas fecales.

Señalaba que el inmueble aledaño se encontraba en un estado de deterioro, incluso estructural, que suponía peligro físico para las personas que lo habitaban y así constaba en el ayuntamiento que se había pronunciado al respecto en expediente de orden de ejecución y otros en los que se ordena el inmediato realojo de las personas que habitan la vivienda y el traslado a asuntos sociales para que procedan, dada la situación económica de las mismas y sus estados de salud, a acometer las necesarias obras de rehabilitación.



En nuestra petición de informe, interesamos al ayuntamiento que se nos indicaran las actuaciones municipales, concretando las razones por las que no se había dado cumplimiento a lo ordenado en el Decreto 128/2015, de 26 de enero, que ya entonces ordenaba el desalojo inmediato del inmueble por el riesgo de derrumbe que presentaba. Exponíamos que el paso del tiempo sin la adopción de estas medidas cabía suponer que no hubiera hecho más que agravar la situación del inmueble, con lo que el riesgo para las personas que lo habitan y los perjuicios para los colindantes hacían precisa una actuación efectiva por parte municipal para evitarlo.

Por parte municipal se nos remitieron informes de las dificultades que estaban padeciendo para poder proceder al realojo de los residentes en el inmueble en mal estado y poder abordar las obras precisas en él, pero lo cierto es que no pudimos apreciar avances significativos que nos permitieran concluir que la situación podría resolverse con la urgencia que el caso exigía, por lo que, tras recordar al ayuntamiento el deber legal de observar los artículos 155 y 158 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen las actuaciones que corresponden a los municipios ante la situación de ruina de un inmueble con el agravante de que, al encontrarse habitado, puede suponer un grave riesgo para la integridad física de sus moradores, formulamos **Recomendación**.

En ella recomendamos que, sin nuevas demoras, previo realojo de sus posibles moradores, se llevaran a cabo de forma subsidiaria por parte del ayuntamiento las obras que procedan en el inmueble situado en la calle..., de forma que pase a encontrarse en las adecuadas condiciones de conservación, seguridad, salubridad y ornato, cesando de esta forma asimismo los graves perjuicios y molestias ocasionadas a los vecinos de los inmuebles colindantes. El ayuntamiento, pese a nuestras posteriores gestiones, no dio respuesta a esta Resolución por lo que nos hemos visto obligados a la inclusión del expediente en este Informe Anual.

En este apartado de conservación de inmuebles, queremos aludir, para finalizar, a dos expedientes incoados de oficio por esta Institución tras tener conocimiento del **estado de abandono de solares**, con la peligrosidad e insalubridad que de ello se deriva. Así, en la **queja 17/4588**, tuvimos conocimiento de la situación de abandono de un solar en la ciudad de Almería. Tras nuestra intervención, se nos dio cuenta de los trámites habidos en el procedimiento de ejecución forzosa, en el que se habían impuesto hasta 7 multas coercitivas, añadiendo que la policía local emitió informe en el que se manifestaba que el solar en cuestión actualmente se encuentra totalmente cerrado con un muro de obra, lo que impide tanto su utilización como aparcamiento, como el depósito de basuras y escombros.

Similar situación afectaba a un solar existente en la ciudad de Málaga, que se venía utilizando como vertedero ante la pasividad municipal para evitarlo, por lo que abrimos la **queja 18/0834**. En el amplio y documentado informe municipal remitido, se nos daba cuenta de los diversos expedientes incoados y en tramitación con respecto a solares de la zona, alguno de los cuales ya se encontraba archivado tras darse cumplimiento a la orden de ejecución. Se añadía que, ante nuevas denuncias de que los solares pueden volver a encontrarse en deficientes condiciones de conservación, se procedería a incoar expedientes, que han ascendido a 32. Se finalizaba manifestando que se tenía previsto volver a inspeccionar la zona y, en caso necesario, se emitirían las órdenes correspondientes.

Así las cosas, estimando que el ayuntamiento venía ejerciendo adecuada y eficazmente sus competencias en orden a que los propietarios de solares los mantengan en las adecuadas condiciones de conservación, concluimos nuestra intervención.

#### 1.14.2.1.3 Gestión urbanística

En esta materia nos han llegado reclamaciones variopintas, como incumplimientos de convenios urbanísticos; falta de reconocimiento de derechos a propietarios encuadrados en entidades urbanísticas de conservación; falta de impulso a proyecto de reparcelación; imposibilidad de algunos propietarios de asumir los gastos de urbanización que les corresponden; no desarrollo de unidad de ejecución con imposibilidad de disfrutar del aprovechamiento correspondiente; etcétera.

No obstante, en lo que se refiere ya a los problemas que se derivan de las urbanizaciones particulares, bien sea por tener un origen irregular o por no estar concluidas sus infraestructuras, resulta relevante la **queja 16/3806** que incoamos de oficio tras trasladarnos la Fiscalía de Medio Ambiente datos relativos a una incipiente **parcelación**