



Ello nos llevó a efectuar **Recomendación** para que, por parte del Ayuntamiento, con objeto de salvaguardar la seguridad y salubridad del solar, se llevaran a cabo por ejecución subsidiaria las obras necesarias a tal efecto, de forma que, después de tantos años, fuera atendida la pretensión de la persona afectada sin más demoras.

Lamentablemente, no hemos obtenido respuesta del Ayuntamiento de Utrera a nuestra Resolución a pesar de haber instado, en dos ocasiones, por escrito su contestación, por lo que procedemos a incluir la presente queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacándola en la sección correspondiente del mismo y dando cuenta, expresamente, de la falta de respuesta a nuestra Resolución.

### 1.14.2.1.3. Gestión Urbanística

Como cada año se presentan quejas sobre los problemas que suscita la gestión del planeamiento, normalmente por falta de impulso al mismo y su consiguiente ejecución por parte de la administración municipal competente para ello, con el consiguiente perjuicio para la propiedad de los terrenos incluidos en las unidades de ejecución al no poder ir adquiriendo las facultades urbanísticas que les otorga la legislación como consecuencia de la inexistencia de planeamiento desarrollado y ejecutado que sirva de base a las mismas.

Tal es el caso de la **queja 18/6484**, por falta de impulso a proyecto de reparcelación pese a tramitarse por el sistema de cooperación ante el Ayuntamiento de Nerja.

La persona reclamante, abogado en representación de la parte afectada, nos exponía, en resumen, que éste era titular de una parcela en Suelo Urbano No Consolidado, con uso de residencial familiar y sistema de actuación por cooperación e incluida en una Unidad de Ejecución, resistiéndose el ayuntamiento a tomar la iniciativa del desarrollo urbanístico de la zona.

Se daba la circunstancia de que el proyecto de reparcelación fue elaborado y presentado por una persona particular, no siendo tramitado ni aprobado al parecer por discrepancias de criterios técnicos, todo lo cual daba lugar a que su cliente no hubiera podido construir su vivienda para materializar el uso residencial que habilitaba el PGOU de Nerja.

Solicitamos informe a este Ayuntamiento para que nos indicara las causas que motivaban la paralización del citado Proyecto de Reparcelación pese a tramitarse por el sistema de cooperación y, en todo caso, de las medidas previstas para su debido impulso. Igualmente, deseábamos conocer las condiciones en que se habría dado licencia de obras para construir en dos parcelas que se encontraban en la misma situación urbanística que la de su propiedad, en la que pasaban los años y no le era posible construir en ella.

En su respuesta, el Ayuntamiento adjuntaba el informe donde se explicaban las circunstancias que habían determinado la inactividad producida en la tramitación del Proyecto de Reparcelación, concluyendo que la única solución era dar prioridad a la tramitación de dicho instrumento urbanístico. Se añadía que esta propuesta ya fue planteada el 20 de octubre de 2018 a la Alcaldía y a la Concejalía de Urbanismo sin que se hubiera producido respuesta ni manifestación alguna al respecto.

Así las cosas, dados los perjuicios que esta ausencia de impulso municipal a los citados instrumentos urbanísticos estaba suponiendo, quedamos a la espera de que la Alcaldía nos informara del acuerdo que, finalmente, se adoptara con objeto de que, a la mayor brevedad posible, la persona afectada pudiera disfrutar del aprovechamiento urbanístico que le correspondía.

Una vez formuladas alegaciones por la parte interesada al informe municipal, tras varias nuevas peticiones de informe, en relación a la información que se nos iba suministrando y nuevas alegaciones por la parte interesada, finalmente pudimos conocer que se había dado traslado al técnico redactor del Proyecto de Reparcelación para que realizara las adecuaciones y subsanaciones oportunas, a efectos de continuar con dicho procedimiento administrativo y a que, por otra parte, el Ayuntamiento anunciaba que, de oficio, redactaría y tramitaría una modificación del Estudio de Detalle que contenía errores importantes que se traducían en una alteración de las determinaciones urbanísticas del PGOU de Nerja.



## 1.14. Urbanismo y Ordenación del Territorio

De toda la información obrante en el expediente cabía concluir que, sin perjuicio de las dilaciones ya existentes, se tenía previsto y se asumía el compromiso de concluir este proceso de urbanización, que permitiría finalmente normalizar la situación urbanística de la zona.

Asimismo la queja 18/4020 relativa a la zona del recinto ferial sin completar su urbanización, lo que dificultaba el tránsito de peatones, puso de manifiesto un supuesto de inejecución de planeamiento por el Ayuntamiento de Sevilla.

Admitida la queja a trámite nos dirigimos al Ayuntamiento solicitando que nos indicara, dado que habíamos tenido conocimiento a través de los medios de comunicación de próximas obras de urbanización en la zona aludida, si con su ejecución podrían ser resueltos los problemas de movilidad a los que aludía la persona reclamante. De ser así, deseábamos conocer el plazo aproximado en que podrían dar comienzo las citadas obras y su plazo de ejecución.

Tras varias actuaciones más, finalmente pudimos conocer que las obras de reurbanización de los Acerados y eliminación de barreras urbanísticas dieron comienzo el pasado mes de febrero (2020) y que tenían un plazo de ejecución de 4 meses, por lo que entendimos que este problema se encontraba ya **solucionado o en vías de solución**.

En ocasiones es el suministro adecuado o su carencia, del servicio domiciliario de agua lo que se plantea con cierta habitualidad ante esta Institución, tal es el caso de la queja 19/5791, en la que una asociación de vecinos demandaba el abastecimiento de agua potable en la zona de Zahora y Caños de Meca -se trataba de un problema que ya fue objeto de tramitación de anteriores expedientes-, exponía también que la población de Zahora experimentaba un extraordinario incremento debido al auge turístico, pero que continuaba sin red pública de abastecimiento de agua, aún estando ésta instalada en la zona desde 2004.

Admitida la queja a trámite, interesamos del Ayuntamiento de Barbate que nos informara del posicionamiento municipal sobre las consideraciones expresadas en el escrito de la asociación de vecinos indicando si se estimaban favorablemente sus peticiones de que se impulsaran los trámites tendentes a la redacción y aprobación del Plan Especial de Zahora que permitiera dotar a la zona de abastecimiento de agua potable y otros servicios públicos. Asimismo, deseábamos conocer qué otras actuaciones se podían estar desarrollando por parte municipal para mejorar las condiciones de vida del vecindario de la zona.

En la respuesta remitida se daba cuenta, en síntesis, de que se había elaborado un borrador y se estaba trabajando para la aprobación de una Ordenanza reguladora de la resolución del procedimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de edificaciones en situación irregular sobre las que se hubiera producido la caducidad de las acciones administrativas para el restablecimiento de la legalidad alterada. En esta actuación previa, estaban centrándose los esfuerzos municipales.

Por otra parte, se reiteraba la voluntad municipal de tramitar de oficio, cuando fuera posible, un Plan Especial de Zahora, aunque se añadía que ello no impedía que dicho Plan pudiera ser elaborado y propuesto por los propios vecinos afectados. Así las cosas, cabía concluir que, a medio plazo, en el caso de que prosperaran las iniciativas citadas, podría normalizarse la situación urbanística de la zona por lo que, estimando que no eran precisas nuevas actuaciones por parte de esta Institución, dimos por **concluidas** nuestras gestiones.

No tuvo un final que supusiera una solución al problema planteado la queja 18/1548, en la que la persona reclamante, en su condición de apoderada de una sociedad nos exponía su disconformidad con diversas actuaciones del Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán que consideraba contrarias al ordenamiento jurídico, en el curso de la tramitación de un expediente relativo a la edificación de una manzana del PGOU de ese municipio, por entender que se estaban dilatando injustificadamente los plazos legalmente conferidos para resolver sus solicitudes de primera ocupación y otras cuestiones relativas a la promoción de 48 viviendas.

En nuestra petición de informe inicial, interesábamos que se nos trasladara el posicionamiento acerca de las diversas cuestiones planteadas tales como la caducidad o no de la licencia originaria, la recepción de las obras de urbanización de la avenida principal, la procedencia o no del faseado de las obras, la no emisión de los certificados de silencio demandados por la promotora, etcétera.



En su respuesta el Ayuntamiento defendía la correcta tramitación de los expedientes urbanísticos y su plena conformidad con el ordenamiento jurídico, la imposibilidad de otorgar una licencia de primera ocupación parcial y la expedición de certificación de silencio administrativo. Finalmente se indicaba que la licencia de obras no permitía su ejecución por fases y que se le habían notificado todos los documentos obrantes en el expediente administrativo.

En vista de ello, recibidas las alegaciones dimos cuenta de ellas al Ayuntamiento, añadiendo que la parte promotora de la queja señalaba que, contrariamente a la anterior información municipal, la sociedad que representaba no había recibido resolución expresa a su solicitud de licencia de primera ocupación y del faseado de la edificación, así como de su solicitud de prórroga de licencia de obras. Por ello, solicitamos a esa Alcaldía que se aclararan estos extremos.

Esta última petición de informe no obtuvo nunca respuesta, por lo que esta Institución se vio obligada a requerirla en dos ocasiones pero ello no motivó que nos fuera remitida, por lo que nos vimos obligados a emitir **Resolución**, a la que tampoco hemos recibido respuesta, por lo que debemos dar cuenta de esta circunstancia en esta Memoria Anual.

### 1.14.2.1.4. Responsabilidad patrimonial y silencio en materia urbanística

En materia de responsabilidad patrimonial hemos concluido varias quejas al encontrarse los asuntos planteados en vías de solución.

Así, en la queja 19/2734 por caída en vía pública y solicitud de indemnización sin respuesta por parte del Ayuntamiento de Linares, la persona reclamante exponía que caminando por una calle de Linares sufrió una torcedura de tobillo, como consecuencia del mal estado en que se encontraba el acerado, siendo trasladado al servicio de urgencias de un hospital donde le diagnosticaron un esguince de tobillo grado II-III. En consecuencia, se encontraba imposibilitado para realizar cualquier tipo de tareas, desconociendo si le quedarían algunas secuelas o necesitaría posteriores tratamientos de rehabilitación.

Consideraba que la responsabilidad de este accidente era del Ayuntamiento, al no mantener el acerado en perfectas condiciones, no tener señalizado las condiciones de peligrosidad existentes, y no haber adoptado las medidas de seguridad necesarias para evitar este tipo de siniestros. Por ello presentó reclamación ante el Ayuntamiento solicitando una indemnización de 6.000 euros.

A pesar del tiempo transcurrido, el Ayuntamiento no había dado respuesta a su petición, ni le facilitaba información verbal sobre el estado de tramitación de su expediente considerando que ello le producía una total indefensión, al carecer de recursos económicos para poder actuar por vía judicial. En la respuesta municipal recibida comunicaban que se habían **estimado** las pretensiones reconociendo el derecho a percibir indemnización por los daños sufridos como consecuencia de su caída en la vía pública.

También se resolvió favorablemente la **queja 19/3779** formulada ante el perjuicio que la tala de árboles había ocasionado a 20 viviendas. Parece ser que hacía unos seis años hubo una tala masiva de eucaliptos en terrenos adyacentes a una barriada, pertenecientes a la administración pública; desde entonces habían comenzado a haber movimientos de tierra, con hundimiento de calle, rotura de viviendas, etcétera.

Crearon un grupo de personas afectadas para poder hacer más fuerza, pero después de varios meses tenían el presentimiento de que se estaban riendo de ellos. Había familias que estaban viviendo con el peligro de que se les cayera el muro de contención; la administración tan solo había librado unos 20.000 euros para hacer un lavado de cara a la calle y ellos tenían que buscarse la vida para arreglar sus casas. Creían que no se les estaba atendiendo correctamente y les gustaría que todo se pudiera arreglar antes de que empezaran las lluvias.

Admitida la queja a trámite, solicitamos del Ayuntamiento de El Bosque la emisión de un informe. De la respuesta emitida se desprendía que el Ayuntamiento, con la ayuda técnica de la Diputación Provincial de Cádiz, estaba adoptando diversas medidas para afrontar el grave problema de deslizamiento de terrenos que afectaba a las viviendas, encontrándose pendiente, como última actuación, de la conclusión de un estudio geotécnico prevista para comienzos de 2020, que permitiría determinar las causas de los desprendimientos y fisuras de las viviendas y las medidas a tomar.