



Actuando en sentido similar a otros supuestos, formulamos **Recomendación** de que, en el caso de que ello no se hubiera llevado a cabo aún, por parte de los servicios técnicos municipales, se inspeccionara sin demora la situación del inmueble en cuestión y, en caso de resultar procedente, al amparo de lo dispuesto en los artículos 155 y 158 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se remitiera a la propiedad una orden de ejecución con objeto de que pasara a encontrarse en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. No obtuvimos la preceptiva respuesta a esta Resolución, de lo que damos cuenta en este Informe Anual.

Igualmente ha ocurrido en la queja 17/3019 tramitada ante el Ayuntamiento de Jaén por el mal estado de conservación y no cerramiento de un solar. **Recomendamos** que, por parte de los servicios técnicos municipales, se verificara la situación del solar en cuestión y, en el supuesto de que se confirmara el abandono que se denunciaba, al amparo de lo dispuesto en el artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se ordenara a la entidad o persona titular del citado solar la ejecución de las obras necesarias para su mantenimiento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Al no haber obtenido esta Institución la preceptiva respuesta municipal, reflejamos esta ausencia de colaboración en este Informe Anual.

1.14.2.1.3. Gestión Urbanística

Citamos, en primer lugar, la **queja 18/3915** resuelta favorablemente ante el Ayuntamiento de Almensilla. Se mostraba disconformidad con la exigencia del **pago de la cuota por gastos de urbanización** de unos terrenos procedentes de una herencia a la que, precisamente, habían renunciado las personas a las que se les reclamaba dicha cantidad.

Tras nuestra intervención, el ayuntamiento nos comunicó que se había resuelto favorablemente la solicitud de anulación de apremio formulada por las personas que renunciaron a la herencia y así se había indicado





al Organismo Provincial de Asistencia Económica y Fiscal (OPAEF), para que se procediera a la anulación del expediente de ejecutiva en curso, con lo que se resolvió favorablemente la pretensión planteada.

Hemos concluido en el ejercicio 2019 la extensa y compleja tramitación de la queja 14/1650 ante el Ayuntamiento de Gójar. La persona reclamante consideraba que se había producido la **recepción de una urbanización** en la que disponía de unos terrenos y mostraba su disconformidad con el hecho de que, por parte municipal, se denegara la emisión de certificación acreditativa de dicha recepción.

Es difícil enumerar las abundantes actuaciones efectuadas, pero sí cabe resaltar que, finalmente, tuvimos que formular varias resoluciones al ayuntamiento. Nuestra primera **Recomendación** motivó acuerdo de la Junta de Gobierno Local, por el que se decidía seguir las recomendaciones de esta Institución y, en atención a ello, se dio traslado a los servicios técnicos y jurídicos municipales para que emitieran informe sobre las deficiencias apreciadas y las actuaciones precisas que debía subsanar la entidad promotora para que resultara posible la firma del acta de recepción de las obras de urbanización de la unidad de ejecución.

Posteriormente nos llegó un nuevo escrito de la alcaldía del que efectivamente se desprendía, en principio, la aceptación de nuestra Resolución y la voluntad municipal de atender la misma. Por tanto, solicitamos nueva información acerca del contenido de los informes que, sobre las anteriores cuestiones, hubieran emitido los servicios técnicos y jurídicos municipales y, en base a su contenido, de las posteriores resoluciones adoptadas por el ayuntamiento en torno a este asunto.

Ello, a fin de conocer si el problema planteado se encontraba o no en vías de solución y, efectivamente, más allá de la aceptación de nuestra Resolución, si se estaban adoptando las medidas adecuadas para subsanar las deficiencias que afectaban a esta urbanización. Al no obtener respuesta, formulamos Recordatorio del deber legal de observar el artículo 154.3 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que dispone que, cuando unas obras de urbanización no se hallen en estado de ser recepcionadas se hará constar así en el acta, así como los defectos observados **y las medidas precisas para remediarlos y el plazo máximo en el que éstas deberán ser ejecutadas.**

Y también **Recomendación** de que, en cumplimiento del precepto citado, se lleven a cabo las actuaciones precisas con objeto de que la entidad promotora de la urbanización subsane sin demoras las deficiencias apreciadas y resulte posible la firma del acta de recepción de las obras, acabando con una anómala situación que origina graves perjuicios a las personas adquirentes de inmuebles en la misma.

Finalmente se nos remitió un informe técnico que, en definitiva, no se atiende, ni aclara las cuestiones planteadas en nuestras Recomendaciones y que, al parecer, remite la solución del problema a que la propiedad-urbanizadora regularice el proyecto de urbanización y sus complementarios para proceder a su tramitación en seno municipal.

No se indica qué actuaciones, ni cuándo las va a efectuar la corporación municipal ante la mencionada propiedad-urbanizadora que, durante tantos años no han adoptado medida de ningún tipo para regularizar la situación de la urbanización. Consiguientemente, pese a nuestros esfuerzos, concluimos que el Ayuntamiento no ha actuado en el sentido indicado en nuestra Resolución de 30 de diciembre de 2016, ni en sus posteriores reiteraciones de 7 de abril de 2017 y 7 de mayo de 2018, de lo que damos cuenta en este Informe Anual.

Fue aceptada, por el contrario, nuestra Resolución dictada en la **queja 15/2400**, también de larga tramitación, ante el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor. Se planteaban las dificultades que se estaban produciendo para concretar la **cesión obligatoria de parcela destinada a área libre pública que se encontraba privatizada.**

Dados los innumerables trámites realizados, con ánimo de sintetizar, señalaremos que finalmente tuvimos que formular **Recomendación** para que se realizaran cuantas actuaciones fueran necesarias y procedentes con objeto de que quede culminado el expediente de área pública en cuestión y sin más demoras y tras concretar las cesiones pendientes, sea posible poner a disposición y disfrute de la ciudadanía el citado espacio libre.



Como respuesta a nuestra Resolución, se nos remitió certificado de acuerdo de junta de gobierno local, por el que se toma conocimiento del informe jurídico evacuado por el Área de Concertación de la Diputación Provincial y de la resolución de esta Institución y se acuerda seguir las instrucciones establecidas en los mencionados informes sobre la procedencia de cesión de terrenos destinados al espacio libre.

De acuerdo con ello, -como quiera que los referidos informes lo que determinan, en definitiva, es que, en aplicación del plan parcial correspondiente y del artículo 30.2 del Real Decreto 1093/1997, se realice la tramitación prevista en el artículo 31 del mismo Real Decreto, a fin de la inscripción en registro de la propiedad de la cesión obligatoria del área libre pública a la que queda destinada la parcela en cuestión- entendimos que se había aceptado el contenido de la Resolución formulada por esta Institución.

Asimismo fue aceptada nuestra **Resolución** en la queja 16/6164 ante el Ayuntamiento de Algeciras en la que se discrepaba con que, por parte municipal, no se asumiera la **prestación de determinados servicios en una urbanización**. Nuestra Recomendación lo fue en el sentido de que se resolviera en lo que se estimara procedente si se aceptaban las pretensiones de la Intercomunidad reclamante para que, en cumplimiento de acuerdo plenario municipal de enero de 1989, se presten por parte municipal a la urbanización los servicios urbanísticos y se garantice su mantenimiento y conservación.

Pues bien, se nos remitió un extenso y prolijo informe que aclaraba la extensión de los servicios que se recibieron por el Ayuntamiento en base al acuerdo plenario municipal de enero de 1989 y aquellos otros que quedaron excluidos expresamente en el mismo y que nunca habían sido recibidos, por lo que se desestimaba la pretensión de la Intercomunidad de recepción de éstos últimos y de garantizar su mantenimiento y conservación.

Por ello, aunque lo hubiera sido en sentido desestimatorio a las pretensiones de la Intercomunidad, lo cierto es que debimos entender aceptada nuestra Resolución al pronunciarse de forma expresa el ayuntamiento sobre las causas que motivan dicha desestimación.

La queja 15/0567 fue presentada al considerar que el Ayuntamiento de Burguillos no estaba dando debido **cumplimiento al convenio urbanístico** firmado en su día con la familia de la persona reclamante.

Tras largos y complejos trámites formulamos Recordatorio del deber legal de observar lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en el artículo 48 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que regula la indemnización correspondiente por la ocupación de terrenos destinados por la ordenación territorial y urbanística a dotaciones públicas, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de los mismos hasta la aprobación definitiva del instrumento por el que se le adjudiquen a la propiedad otros de valor equivalente.

Así como **Recomendación** de que se dieran instrucciones a los servicios técnicos municipales para que informen de las medidas adoptadas para que la persona afectada sea debidamente indemnizada o compensada por los perjuicios que, a causa de la inacción o incumplimientos de la corporación municipal en este asunto, se le habían ocasionado.

En su respuesta, el ayuntamiento nos traslada, entre otras cuestiones y en estrictos términos de defensa, que la respuesta municipal es la no admisión de nuestra Recomendación-pronunciamiento emplazando a la parte interesada a reclamar por una posible ocupación por los medios de reclamación y valoración recogidos en la legislación vigente. En definitiva, de forma argumentada y alegando diversas circunstancias antes reseñadas, el ayuntamiento viene a discrepar y descarta actuar en el sentido expuesto en nuestra Resolución. De todo ello, dejamos constancia en este Informe Anual.

Igualmente se denunciaba en la queja 16/5930, el incumplimiento por el Ayuntamiento de Cartaya de un convenio urbanístico, en este caso, para gestión sobre alineaciones. En principio, se nos expusieron por el Ayuntamiento las causas de insuficiencia financiera que habían impedido ejecutar en sus propios términos los acuerdos sobre las alineaciones de la calle que da a la parte trasera de las viviendas de las personas afectadas, añadiendo que, no obstante, se haría cuanto fuera posible para satisfacer la demanda de este vecindario.



A la vista de ello, y tras varias actuaciones llevadas a cabo en el expediente, especialmente de las alegaciones efectuadas por la parte reclamante que trasladamos al Ayuntamiento, interesamos que, con objeto de poder dictar, en su caso, una resolución definitiva, se nos indicara si se tenía previsto facilitar a los datos del proyecto elaborado y un compromiso expreso con la valoración y calendario de ejecución de las obras que recogiera.

El caso es que no obtuvimos respuesta a ésta última petición de informe, lo que nos llevó a recomendar que se informara a la parte afectada de los datos del proyecto, conteniendo la valoración y calendario de ejecución de las obras que recogiera, que se comprometió a elaborar y ejecutar ese ayuntamiento para culminar la urbanización de la calle, lo que durante tantos años se llevaba demandando para normalizar el entorno de sus domicilios. Al no obtener la preceptiva respuesta a esta **Resolución**, dejamos constancia en este Informe Anual.

La problemática y carencias que afectan a una urbanización del término municipal de La Rinconada motivó la presentación de la queja 18/4857. Al no prosperar un intento de actuación mediadora en este asunto, formulamos al ayuntamiento **Sugerencia** de que se inste a la junta de compensación para que, en un plazo prudencial, se convoque a la propiedad a una asamblea para la aprobación del proyecto de reparcelación y del proyecto de urbanización y, en el supuesto de que, persista la actual ausencia de acuerdo, divisiones internas y bloqueo, se estudie la posible aplicación del artículo 109 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y, en consecuencia, la sustitución del actual sistema de actuación por compensación por cualquiera de los sistemas de actuación pública que se estime más idóneo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.

Tras la respuesta municipal se expresaban diversas consideraciones, entendimos que las actuaciones que anunciaba el ayuntamiento coincidían substancialmente con la Sugerencia formulada por esta Institución, toda vez que se tenía previsto convocar al consejo rector para que, a su vez, convoque una asamblea a los efectos recogidos en nuestra Resolución por lo que, estimando aceptada la misma, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

1.14.2.1.4. Regeneración urbana, responsabilidad patrimonial y silencio en materia urbanística

Una asociación de vecinos de **Motril** nos trasladó sus diversas pretensiones para afrontar la diversa problemática que afecta al barrio Aviación de la citada localidad, lo que motivó la **queja 17/6683** en la que instamos al Ayuntamiento a que nos expresara su pronunciamiento acerca de las citadas demandas vecinales. Este nos informó de diversas actuaciones llevadas a cabo en materia de seguridad y movilidad, limpieza y eliminación de zonas de matorrales secos y malas hierbas, mantenimiento y limpieza de zonas verdes, peligrosidad de terraplenes, deficiencias del alumbrado público y estado del solar en deficiente estado de conservación.

Tras diversas gestiones, solicitamos que nos indicara si se estimaba conveniente acceder a lo sugerido por esta Institución y convocar a la representación de la asociación reclamante con objeto de poder aclarar los problemas existentes en la zona y las medidas que, para afrontarlos, se venían implementando que, en cierta medida, ya se esbozaban o adelantaban en los informes enviados.

No obtuvimos respuesta, lo que nos obligó a sugerir de nuevo en el sentido anteriormente indicado, recibiendo esta vez la plena aceptación municipal de la **Sugerencia** formulada por lo que, esperando que el diálogo retomado permitiera reanudar con eficacia y sin demoras la solución de los problemas del barrio, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

También en materia de regeneración urbana obtuvimos una respuesta favorable del Ayuntamiento de **Guadix** en la **queja 19/1957**, en la que se demandaba el comienzo de las obras de remodelación del barrio latino de esa población. Tras comunicarnos el ayuntamiento que las obras darían comienzo durante el año 2019, dimos por concluida nuestra intervención al estimar que nos encontramos ante un asunto en vías de solución.