

DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ

INFORME AL PARLAMENTO 2012

URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS

INFORME DEL DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ

AL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

SOBRE LA GESTIÓN REALIZADA DURANTE 2012

Este texto es una recopilación de cuestiones relativas a las materias de Urbanismo y Obras Públicas que se desarrollan a lo largo del Informe Anual al Parlamento de 2012. El contenido íntegro de dicho Informe se puede consultar y descargar en nuestra [página Web](#).

ÍNDICE

SECCIÓN PRIMERA:	5
LA SITUACIÓN DE LOS DERECHOS Y LIBERTADES ESTATUTARIOS Y CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS A TENOR DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA	5
II. LA SITUACIÓN DE LOS DERECHOS Y LIBERTADES DE LOS ANDALUCES A TENOR DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA	7
DERECHOS RELATIVOS AL URBANISMO Y LA VIVIENDA.....	7
SECCIÓN SEGUNDA:	18
ANÁLISIS DE LAS CUESTIONES PLANTEADAS EN LAS QUEJAS	18
II.- URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES	19
1. INTRODUCCIÓN.....	19
2. ANÁLISIS DE LAS QUEJAS ADMITIDAS A TRÁMITE.....	30
2.1. <i>Urbanismo</i>	30
2.1.1. Ordenación del territorio y planeamiento urbanístico.....	30
2.1.2. Gestión urbanística.....	38
2.1.3. Disciplina urbanística.....	45
2.1.3.1. Deber de conservación de los propietarios en orden a mantener las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.....	45
2.1.3.2. Obras sin ajustarse a la licencia concedida.....	50
2.1.3.3. Obras sin licencia.....	51
2.1.3.4. Obras en suelo no urbanizable.....	58
2.1.4. Silencio ante solicitud de información urbanística.....	59
2.1.5. Otras cuestiones en materia de urbanismo.....	62
2.1.5.1. Disconformidad con la cesión gratuita de parcelas municipales a una sociedad municipal.....	62
2.1.5.2. Expediente de responsabilidad patrimonial por cuestiones urbanísticas paralizado.....	68
2.1.5.3. Obra con licencia, aunque no puede ejecutarla por apropiación por tercero de terreno municipal.....	70
2.3. <i>Obras Públicas y Transportes</i>	71
2.3.1. <i>Obras Públicas</i>	71
2.3.1.1. Deficiencias en carreteras y caminos públicos.....	71
2.3.1.2. Deficiencias en barrios y otros núcleos de población.....	77
2.3.1.3. Retrasos y dilaciones en la tramitación de los expedientes de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.....	83
2.4. <i>Eliminación de barreras arquitectónicas y en las infraestructuras</i>	84
2.4.1. Eliminación de barreras urbanísticas en viario público y zonas de concurrencia pública.....	84
SECCIÓN CUARTA:	91
QUEJAS REMITIDAS Y NO ADMITIDAS	91
I.- DE LAS QUEJAS REMITIDAS A OTRAS INSTITUCIONES SIMILARES	93
II.- DE LAS QUEJAS RECHAZADAS Y SUS CAUSAS	95

TEMAS TRATADOS EN OTRAS ÁREAS.....	99
SECCIÓN PRIMERA: I.- EL DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ ANTE LA CRISIS ECONÓMICA ..	100
1.2. <i>Análisis de la situación en base a las quejas recibidas</i>	100
1.2.16. Urbanismo y Obras Públicas	100
V. MEDIO AMBIENTE	101
2.1.1.1. Macroproyectos urbanísticos en el litoral andaluz	101
XII.- POLÍTICAS DE IGUALDAD Y PARTICIPACIÓN.....	103
2.7. <i>Bienestar Social</i>	103

SECCIÓN PRIMERA:
**LA SITUACIÓN DE LOS DERECHOS Y LIBERTADES
ESTATUTARIOS Y CONSTITUCIONALES DE LAS
PERSONAS A TENOR DE LA ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA**

II. LA SITUACIÓN DE LOS DERECHOS Y LIBERTADES DE LOS ANDALUCES A TENOR DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.

Derechos relativos al urbanismo y la vivienda.

Lamentablemente, un año más, las quejas relacionadas con el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada han adquirido un protagonismo singular en la oficina del Defensor del Pueblo Andaluz lo que no es, sino el reflejo de lo que está aconteciendo en la sociedad española y andaluza.

Día a día hemos visto, en los medios de comunicación audiovisuales y escritos, y verificado en nuestra Institución, la existencia de un gran sector de la población en situación de exclusión en lo que concierne al disfrute de este derecho. Se trata de un colectivo cada vez más numeroso, en la medida en que esta demanda no encuentra respuesta ni en el mercado libre de vivienda, ni en el protegido, pese a que los solicitantes se encuentran en situaciones de extrema precariedad.

No es extraño que esto ocurra pues quienes integran la demanda de este derecho son, cada vez, más personas habida cuenta que el desempleo, las pocas oportunidades para encontrar un nuevo trabajo y la pérdida de la vivienda que venían disfrutando como consecuencia de no poder hacer frente a las cuotas hipotecarias, conllevan que el grupo de personas necesitadas de protección de este derecho sea cada vez mayor.

Durante este ejercicio hemos tenido noticias, una y otra vez, de infinidad de personas que afectadas por la situación económica que vive el país, se han visto, en el mejor de los casos, obligados a reestructurar su crédito hipotecario; en otros supuestos cuando la entidad financiera no aceptó esa reestructuración, optaron por resolver la situación, se entiende resolverla en relación con la entidad financiera, entregando la vivienda y, finalmente, en demasiadas ocasiones la entidad financiera no aceptó la dación en pago como fórmula para liquidar la deuda y continuó sus actuaciones, dando lugar al gran número de desahucios que se han producido en nuestro país y comunidad autónoma.

Ahora bien, cuando comentamos la desprotección que se está produciendo de este derecho, que el constituyente quiso garantizar para todos los españoles dándole un mandato explícito con esta finalidad a los poderes públicos, merece que nos detengamos en un hecho que añade unos tintes más dramáticos, si cabe, a la pérdida del techo en el que venían desarrollando su vida personal y familiar los residentes y es este el que con frecuencia, máxime tratándose de familias en un alto porcentaje de jóvenes, están afectados menores que se ven abocados, ante la imposibilidad de que sus padres puedan hacer frente a la deuda hipotecaria, a tener que sufrir en primera línea, como protagonistas, los efectos de los desahucios.

En fin, también tenemos que mencionar, ello es obligado, a aquellas personas, muchas veces los propios padres de los afectados, u otros familiares directos, cuando no amigos, que avalaron los contratos de préstamo contraídos y que se encuentran con que el desahucio y el lanzamiento de sus seres queridos no supone, en demasiadas ocasiones, la liquidación de la deuda, pues no solo el deudor, sino también los garantistas responden con su patrimonio en los términos del art. 1.911 del Código Civil. Esto, con la consecuencia de que una misma deuda hipotecaria puede generar la pérdida de la vivienda de los prestatarios y, a veces, de otros familiares directos y lo que en principio fue la ilusión de

acceder y disfrutar de un derecho constitucional, termina por convertirse en una tragedia para muchas personas.

El problema no solo es grave por las consecuencias que tiene para estas personas, sino también por la entidad cuantitativa que está adquiriendo. En efecto, no se trata de excepciones que podrían ser tratadas con medidas aisladas y puntuales. En absoluto, nos encontramos ante un problema social de enorme magnitud y que por tanto es, o debe ser, un problema político de primer orden. Es decir, debe ocupar un lugar prioritario en la agenda de los poderes públicos con objeto de, con los medios disponibles, se afronte o, al menos palie sus efectos de la mejor forma posible. Ello lógicamente exige innovación, audacia y compromiso pues, desde luego, con las medidas adoptadas hasta ahora, a fecha de cierre de este informe, no nos encontramos, ni mucho menos, ante un problema en vías de solución.

No vamos a insistir aquí, pues ya lo hemos hecho en otras ocasiones con motivo de la presentación de los informes anuales y en cuantas comparencias, foros y actuaciones hemos intervenido, en denunciar una y otra vez las causas profundas de la situación en la que nos encontramos en lo que concierne, digámoslo claramente, a la quiebra y desprotección de este derecho que están sufriendo miles y miles de personas en nuestro país y comunidad autónoma. Desprotección que tiene parte de explicación en el actual escenario de crisis económica, aunque no debemos olvidar la ausencia de esa tutela efectiva de este derecho para un amplio sector de la población en tiempos de bonanza económica.

Y es que las quejas relacionadas con este derecho constitucional han sido una constante en esta Institución, año tras año, también, en aquellos momentos en los que, en nuestro país, se construían más inmuebles que en el total del territorio de los tres países de mayor población y PIB de la Unión Europea.

Así, en los últimos años, aunque se edificaban decenas de miles de viviendas protegidas, no creemos, honradamente, que los principios que informa el art. 47 de la CE hayan estado presentes con todo el protagonismo que deben de tener en las políticas de vivienda y suelo, y ello no sólo en relación con la tantas veces citada protección de este derecho sino, también en relación con la lucha contra la especulación y el obligado compromiso constitucional de que la sociedad participe en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Por otro lado, también tenemos demasiado presente, sin ser preciso insistir en ello ahora, la tolerancia con la que en estos años se ha dejado actuar a las entidades bancarias, tan necesarias para garantizar la fluidez y la eficiencia del sistema financiero, a la hora de conceder los créditos hipotecarios, al permitir el que hayan vinculado de por vida a decenas de miles de deudores hipotecarios, sin haber analizado con el mínimo rigor exigible la valoración de los inmuebles y la solvencia de estos prestatarios para responder del pago de las cuotas hipotecarias. La posterior bajada del precio de la vivienda ha dejado a todas estas personas en una situación extraordinariamente complicada si, aún teniendo ingresos medios, deciden desprenderse del bien y cancelar la hipoteca.

Tampoco vamos a recordar la falta de un compromiso serio, pese a la exigencia de todas las legislaciones urbanísticas que se han aprobado sucesivamente en nuestro país, desde la Ley del Suelo de 1956, para crear patrimonios públicos de suelo proporcionales a las necesidades de viviendas protegidas de la población recogidas, o que

debieron contemplarse, en el planeamiento urbanístico y que, presumiblemente, solo pueden ser atendidas con esta tipología de suelo. Es más, lejos de ello, los patrimonios públicos del suelo, en demasiadas ocasiones, amparándose en las propias excepciones de la legislación urbanística sobre su enajenación o burlándola directamente en otros casos, han servido una y otra vez para financiar fines que nada tienen que ver con el objetivo que justifica la creación de tales patrimonios. Esto es conocido y criticado, una y otra vez, en la doctrina administrativa y en el discurso público y, sin embargo, se ha continuado haciendo, de forma espuria, por diferentes gobiernos municipales.

En fin, hace ahora unos cinco años, en todos los foros públicos y privados relacionados con el derecho constitucional que nos ocupa, surgió, primero el debate, y después la convicción de que era el momento de garantizar el derecho a un techo digno configurándolo como un autentico derecho subjetivo exigible ante los tribunales por parte de aquellos que no pudieran acceder al mismo ni en el mercado libre, ni en el protegido.

En nuestro país ese debate, que seguía la huella de la normativa surgida en Francia con la Ley 2007-290, de 5 de Marzo, y la norma escocesa *Homelessness Scotland Act*, de 2003 se planteó con una especial repercusión mediática y social, con objeto de abordar esta asignatura pendiente de resolver en la sociedad española. El panorama social y económico así como el desbocado proceso edificatorio parece que lo estaba demandando pues, mientras que un amplísimo colectivo vivía en situación de exclusión respecto de este derecho, 6 millones de viviendas construidas se encontraban sin ocupar (3 de ellas eran viviendas de segunda residencia) en nuestro territorio. Es decir, había una enorme carencia de vivienda para atender necesidades de la población, se estaba construyendo más del doble que en cualquier país europeo, incluso de los que tenían más población y desarrollo económico y teníamos 3 millones de viviendas desocupadas a la espera de ser adquiridas.

Justamente en este contexto, en nuestra Comunidad Autónoma se empezó a debatir una norma que fue anunciada como la ley que iba a permitir la articulación real y efectiva de ese derecho. Esta norma se concretó ya, en plena crisis económica, en la Ley 1/2010, de 8 de Marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía que pretendió, y así se anunció, garantizar este derecho.

Desde luego, la perspectiva de la realidad actual no permite augurar el cumplimiento de los objetivos de esta Ley aunque, también es verdad que pese a la retórica de su título y del contenido de los arts. 1 y 2, una lectura sosegada del texto normativo no permitía concluir, en modo alguno, que la voluntad del legislador fuera garantizar un derecho subjetivo de toda la ciudadanía andaluza a disfrutar, a corto o medio plazo, del derecho a la vivienda pues, en tal caso, su regulación a la hora de contemplar las garantías de su tutela hubiera tenido una articulación jurídico procesal muy distinta.

En este, si nos permiten la expresión, repaso rápido que hemos dado a los avatares que han afectado a la garantía efectiva de tan mencionado derecho, está el origen de la situación en que nos encontramos, pero creemos que la valoración crítica que nos merece todo ello debe dejar paso a preguntarnos qué podemos hacer para dar una respuesta urgente y efectiva a la situación creada.

En este sentido, desde esta Oficina hemos venido observando, durante este ejercicio, las medidas que, hasta ahora, se han puesto en marcha para, de alguna manera, abordar en su complejidad el problema que aquí venimos tratando.

Así, en primer lugar y en lo que se refiere a la vivienda protegida en nuestra Comunidad Autónoma, hay que decir que, justamente, cuando más las necesitamos, ha descendido ostensiblemente el número de viviendas construidas respecto de las previsiones que realizaron en su día los responsables de la entonces Consejería de Obras Públicas y Transportes. Esto pese a que se anunciaron, a bombo y platillo los importantes recursos que las entidades financieras iban a poner a disposición del Plan de Vivienda para hacer posible su articulación práctica. Aspecto este sobre el que a la luz del contenido del Convenio y dadas las circunstancias, esta Institución se mostró bastante crítica sobre el grado de compromiso que se derivaba de su texto por parte de las entidades financieras para, en la práctica, facilitar el crédito que, aparentemente, estaban dispuestas a conceder a la ciudadanía para satisfacer este derecho constitucional.

En este sentido, es preciso recordar que en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 se hizo una previsión de construcción de vivienda protegida, en régimen de propiedad y de alquiler, de 132.000 viviendas de las que sólo se han construido en torno al 40% de ellas.

Es verdad que la crisis, que empezaba a hacer sentir sus efectos en ese primer año del Plan, se ha ido agravando en su entidad, complejidad y consecuencias, durante los años siguientes, con los efectos que ha tenido en las entidades financieras, en los particulares y, por supuesto, en los presupuestos públicos, pero creemos que ha podido influir también, en este incumplimiento de objetivos, el diseño de los propios productos ofertados en la política de vivienda, por supuesto la falta de liquidez del sistema financiero, el retraimiento de la iniciativa privada para poner en marcha estas promociones y la propia situación económica de los demandantes.

Desde esta Institución venimos reclamando, insistentemente, que las políticas de vivienda no tienen que ser generadoras de bienes destinados a formar parte del patrimonio de la ciudadanía en un país donde, con sus ventajas e inconvenientes, se ha fomentado siempre este modelo, siendo así que más del 84 % de las viviendas existentes se tienen a título de propiedad. Creemos que, dada la situación actual, es momento de apostar, decidida y mayoritariamente, por la rehabilitación de los inmuebles existentes, su reciclaje completo, cuando no sea posible esta, la creación de un gran parque de vivienda protegida de alquiler y aprovechar con esta finalidad la oportunidad que pueden ofrecer las viviendas que poseen las entidades financieras a precios asequibles y, de manera singular las que están calificadas como protegidas. Y es que, actualmente, la mayoría de los demandantes de vivienda aceptarían de buen grado acceder o mantener un techo digno en régimen de alquiler donde poder desarrollar su vida personal y familiar.

Tanto el Gobierno de la Nación como el Gobierno Autonómico vienen mostrando, en constantes comparecencias públicas, su preocupación por la situación que están viviendo miles y miles de familias y personas españolas con motivo del deterioro de la protección real y efectiva de este derecho. En este sentido, ha tomado un especial relieve, dentro de esa preocupación, el problema de las ejecuciones hipotecarias que están conllevando consigo las daciones en pago y, en muchos casos, los desahucios de las viviendas, sin que por ello, en bastantes ocasiones, se dé, como comentábamos antes, por liquidada la deuda.

Pues bien, tanto la Administración Estado como la Autonómica poseen amplias competencias en este ámbito, la primera en virtud de lo dispuesto en el art. 149.1.13º de la CE «El estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias: 13º. Bases y

coordinación de la planificación general de la actividad económica» y la segunda en el art. 148.1.3º CE «Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias: 3º Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda».

Ahora bien a pesar de esas competencias y del discurso público en el que se exterioriza esa preocupación, lo cierto es que, hasta ahora, es decir, a la fecha de cierre de este Informe Anual, las medidas normativas y presupuestarias adoptadas por una y otra administración no han servido para dar una respuesta proporcional y adecuada a tanta necesidad. Es más, la respuesta pública la debemos de calificar, hoy por hoy, de notoriamente insatisfactoria y profundamente decepcionante.

Afirmaciones tan rotundas las podemos hacer porque, en lo que concierne a la Administración Autonómica, sin perjuicio de que haya continuado ejecutando la política derivada de los planes de vivienda y suelo en vigor, la medida más importante adoptada, hasta ahora, ha sido la creación de Oficinas de Atención a las Personas que se encuentran en situación de riesgo de pérdida de la vivienda. Medida ésta que valoramos muy positivamente, hasta el punto de que desde esta Institución propuso una medida, en cierto modo similar, destinada a que los Ayuntamientos, en colaboración con los Colegios de Abogados y la Administración Autonómica, crearan oficinas de esta naturaleza, tal y como comentaremos más adelante. Sin perjuicio de esa loable iniciativa, la Consejería de Fomento y Vivienda no ha puesto, hasta ahora, medios destinados a facilitar una vivienda para quienes terminan siendo privados de ella como consecuencia de la ejecución de créditos hipotecarios.

En cuanto a la Administración del Estado la medida “*estrella*” fue el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de Marzo, de Medidas Urgentes de Protección de Deudores Hipotecarios Sin Recursos, situación en la que se encuentran, y se encontrarán, miles de ciudadanos, hay que decir, siempre, insistimos, a la fecha de cierre de este Informe, en la práctica sus efectos para paliar el problema han sido extraordinariamente pobres. Así, según los datos de la Comisión de Control, referidos al primer trimestre de vigencia del Código de Buenas Prácticas, incluidos en esta norma, datos que obtuvimos, a través de una actuación de oficio, fueron los siguientes:

Provincia	Núm. operaciones	Reestructuración viable	Dación en pago	Desistimiento cliente	Denegadas por incumpl. req.
Almería	13	5	0	0	0
Cádiz	23	4	1	0	8
Córdoba	5	1	0	0	2
Granada	13	0	1	1	6
Huelva	10	3	0	0	1
Jaén	10	4	0	0	3
Málaga	40	10	1	0	9
Sevilla	44	4	0	0	3
ANDALUCÍA	158	31	1	1	32

Fuente: Ministerio de Economía y Competitividad, Elaboración propia

De acuerdo con este cuadro informativo, se habían presentado, en toda España, 568 solicitudes, de las que correspondían a la Comunidad Autónoma de Andalucía 158, distribuidas, provincialmente, el resto de los que no figuran en el cuadro están pendientes de resolver.

Cuando leemos detenidamente los requisitos que exige esta Norma para acogerse a los beneficios que ofrece, se explica que su resultado haya sido tan débil. Pero es que, además, esa rigidez limita aún más los efectos del Decreto-Ley cuando comprobamos que los avalistas que garantizaron el crédito hipotecario, también deben cumplir con tales requisitos para eludir las consecuencias de la insolvencia del deudor hipotecario.

Ello, con la consecuencia de que, aun estando en situación de exclusión el prestatario, esto no impide que acabe teniendo que responder, y en muchos casos acabar en la indigencia, el familiar o persona que lo haya avalado con todos sus bienes presentes o futuros.

Una Norma posterior, el Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de Noviembre, de Medidas Urgentes para Reforzar la Protección de los Deudores Hipotecarios, ha contemplado, como posibles beneficiarios de las ayudas, a un colectivo bastante más amplio que el recogido en el anterior Real Decreto Ley, y que contempla otros beneficios y posibilidades de negociación, pero también exige al deudor hipotecario reunir determinadas condiciones personales y/o familiares y determinados requisitos de índole económico que hace que, en la práctica, se limiten bastante los posibles beneficiarios de estas ayudas.

El primer aspecto positivo de la norma que debemos comentar es que permite suspender el lanzamiento de la vivienda en los procedimientos judiciales y extrajudiciales por plazo de dos años, pero aquí radica su mayor defecto pues se trata de un plazo a todas luces insuficiente para que la familia pueda, en la inmensa mayoría de los casos, reorganizar su vida y situación para obtener, por sus propios medios, un techo digno.

El segundo aspecto que, en principio, podría ser un revulsivo para responder eficazmente a la situación generada es la creación del Fondo Social de Viviendas, destinado a dar cobertura a aquellas personas que han sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de créditos hipotecarios, siempre que reúnan las circunstancias comentadas.

Sin lugar a dudas, el “*talón de Aquiles*” de esta medida que, insistimos, en principio nos parece muy positiva, es la entidad que realmente tenga el Fondo Social de Viviendas para que pueda dar una respuesta proporcional y territorializada a tanta necesidad y el tipo de contrato al que en la práctica hay que acogerse y su cuantía. Sólo viendo la evolución y entidad de este fondo Social podremos valorar si se trata, o no, de una medida de calado que permita responder a la inaplazable exigencia de tutela de este derecho.

Por otro lado, en cuanto al destino que se deba dar a las viviendas protegidas de titularidad de las entidades financieras y, con independencia de las que vayan a integrar el mencionado fondo social, esta Institución, con anterioridad al último Real Decreto Ley mencionado, concretamente en el mes de Julio del pasado ejercicio, inició una actuación de oficio con motivo de la **queja 12/3899** en la que enviamos una Sugerencia a la Consejería de Fomento y Vivienda en la que le trasladábamos que, dentro de la enorme “*bolsa de viviendas*” existente en manos de las entidades financieras como consecuencia de la tramitación de procedimientos judiciales de ejecución de deudas hipotecarias o de la entrega “*voluntaria*” de tales inmuebles por parte de los deudores hipotecarios que no pudieron afrontar el pago de las cuotas adeudadas, nos preocupaba de una manera singular la existencia de miles de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública u oficial desocupadas.

En estos supuestos, al drama ya provocado, en su día, con motivo del desahucio o la entrega “*voluntaria*” por parte de los propietarios que no podían afrontar el pago del crédito, se unía la incongruencia, en términos sociales, de que viviendas que fueron construidas para dar respuesta a sectores de población que no podían satisfacer el derecho constitucional contemplado en el art. 47 CE, permanecieran durante mucho tiempo como un activo inmobiliario de las entidades financieras, incumpliendo la función social que justificó su construcción.

Además, es muy necesario tener en cuenta que resulta intolerable que viviendas financiadas parcialmente con fondos públicos -es decir, con dinero aportado por la sociedad- y destinadas a personas que no pueden acceder al citado derecho constitucional en el mercado libre, incumplan de manera tan evidente y sin límite temporal la finalidad que justificó que los poderes públicos desplegaran sus acciones protectoras.

A la vista de esta situación y del régimen jurídico de las viviendas protegidas, formulamos en dicha actuación de oficio **Sugerencia** con objeto de que se adoptaran una serie de medidas destinadas a dinamizar eficientemente la salida al mercado de viviendas protegidas que actualmente sean titularidad de las entidades bancarias y que permanezcan desocupadas al no haber sido vendidas o arrendadas a personas que, cumpliendo los requisitos establecidos en las normas de viviendas de protección pública, puedan acceder a ellas, incumpléndose así la función social atribuida a este tipo de propiedad.

La Sugerencia proponía la articulación de una serie de medidas y, entre ellas, que todas las entidades financieras radicadas en Andalucía y, a ser posible, en España elaboraran, en un plazo determinado y perentorio, un inventario de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que se encontraran bajo su titularidad. Una vez llevada a cabo la confección de ese inventario, se debía dar traslado del mismo a la Administración del Estado, a las Comunidades Autónomas y a los Ayuntamientos en cuyos territorios estuvieran ubicadas las viviendas, a fin de que se integraran en la publicidad de la oferta de viviendas de protección pública que se debe incluir en las páginas web y otros medios de difusión que se consideren oportunos, para facilitar el acceso a tal información de toda la ciudadanía. La información debía incluir datos más detallados de los que habitualmente se ofrecen en las páginas web respecto de características, antigüedad, precio, localización y otros, de acuerdo con unos criterios mínimos que se deberán establecer en la propia normativa reguladora.

Sin perjuicio de ello, también trasladamos que, ante la incongruente situación creada desde la perspectiva de la naturaleza jurídica de la vivienda protegida, se podría contemplar el ejercicio de la facultad expropiatoria por parte de las administraciones autonómicas de aquellas viviendas protegidas que incumplan la obligación de ser ofertadas en el plazo que se establezca en la norma. A estos efectos, la valoración del inmueble sería muy inferior a la de referencia, según la legislación de viviendas de protección oficial, ya que tendría la consideración de expropiación-sanción, como la figura similar existente en la legislación urbanística, por incumplimiento de la función social de la propiedad. Al tratarse de un supuesto singular de expropiación exigiría, en todo caso, que su regulación se llevara a cabo de acuerdo con lo establecido en el art. 33 CE.

Por otro lado, tal y como hemos comentado anteriormente, decidimos actuar de oficio, en aquellas fechas, para pedir la colaboración de la Consejería de Justicia y de los Ayuntamientos, a través de la FAMP, para que firmaran convenios con los Colegios de Abogados a fin de crear oficinas destinadas a prestar servicios de asesoramiento a las

personas en riesgo de ejecución hipotecaria y, en este sentido, enviábamos una Sugerencia para que, previo los tramites oportunos que correspondieran, se adoptaran las medidas que consideraran oportunas para impulsar la creación de Oficinas destinadas a prestar servicios de información, mediación y asistencia letrada a personas y familias en riesgo de ejecución hipotecaria y destinadas a atender con carácter gratuito a personas carentes de recursos para afrontar los gastos que conlleva el acceso a tales servicios.

Así mismo, dentro de este ejercicio y como medida de apoyo al derecho a la vivienda, hemos creado dentro de nuestra pagina web un sitio con información para la ciudadanía facilitando, ante los problemas que puedan tener a causa de las dificultades en asumir las cuotas de los créditos hipotecarios, los lugares donde acudir, los distintos contenidos normativos y sus significados, direcciones de interés, etc. con objeto de asesorar y orientar a las personas en riesgo de ejecución hipotecaria.

Con independencia de todo ello, hemos continuado admitiendo decenas y decenas de quejas por los retrasos que se están produciendo en la concesión de ayudas a propietarios que ofrecieron sus inmuebles para ser alquilados y a arrendatarios que, acogiéndose a los distintos programas que existían (fomento del alquiler, renta básica de emancipación) y después de poner a disposición los inmuebles o de alquilar los que se ofrecían a través de las agencias de alquiler se han visto abocados a una indescriptible inseguridad jurídica pues, aunque tales ciudadanos reunían los requisitos para ser acreedores de esas ayudas, no recibían respuesta alguna de la Consejería.

En muchos supuestos, al haberse agotado el crédito presupuestario e incluso, en algunas de estas ayudas, al haber desaparecido el programa que las contemplaba no había posibilidad alguna de que las solicitudes fueran atendidas.

Pese a ello, en lugar de dar una respuesta expresa, en tiempo y forma para que la ciudadanía supiera a qué atenerse, se había mantenido, durante meses y meses, a veces años, el silencio de la Administración, al mismo tiempo que, en ocasiones, se creaba la vana esperanza de que la ayuda podría ser finalmente recibida. Tal creencia venía provocada por la errática información que se suministraba a muchos ciudadanos en algunas Delegaciones, de la entonces Consejería de Obras Públicas y Transportes, de que el motivo de no resolver los expedientes dictando la oportuna resolución era que a lo mejor se generaban nuevas ayudas para atender las solicitudes pendientes y no respondidas. Ello, insistimos, cuando en algunos de los casos el programa había desaparecido.

Esperamos que situaciones de esta naturaleza, siquiera por respeto a la Ciudadanía, no se vuelvan a repetir, siendo aconsejable que incluso aunque haya concluido el programa, el servicio de inspección de la Consejería hiciera una investigación interna para determinar si, en la tramitación de las ayudas, se ha respetado el riguroso orden de antigüedad y valorar, por tanto, si se ha tenido presente el principio de igualdad. Esto lo decimos porque se trata de subvenciones que, en realidad, se otorgan en un régimen de concurrencia, pero no competitiva, por lo que cualquiera que reúna los requisitos puede solicitarlas, y sería de interés, a tenor de la información que se tenga sobre los listados de presentación de solicitudes y concesión de ayudas, valorar la objetividad en su tramitación para que, en el supuesto de que se hayan producido irregularidades, con independencia de exigir las responsabilidades a que haya lugar, se adopten medidas para que no vuelva a ocurrir.

Por otro lado, sería de interés que, en las próximas ayudas que se oferten, se informe debidamente, desde el principio, a los interesados de que el hecho de reunir los requisitos para ser acreedores de la subvención, no supone que necesariamente vayan a recibirla, ya que tales ayudas se conceden dentro del límite determinado por la partida presupuestaria creada al efecto.

En fin, la Institución ha propuesto un gran número de medidas que implican reformas normativas, cambios en los contenidos de las políticas de vivienda, actuaciones de índole social destinadas a tutelar este derecho constitucional. Bastantes de estas medidas no implican, necesariamente, un mayor desembolso económico por parte de las Administraciones Públicas, sino un cambio en la perspectiva sobre cómo deben tutelar los poderes públicos este derecho, especialmente respecto de los sectores menos favorecidos.

A estas medidas no les vamos a dedicar más espacio aquí porque aparecen recogidas en las propuestas realizadas por los Defensores Autonómicos y Estatal con motivo de la reunión mantenida en Oviedo y en la que esta Institución participó activamente. Tales medidas, además de estar incluidas en nuestra página web junto a otras muchas que venimos proponiendo, aparecen recogidas en este Informe Anual, detalladamente, en el apartado dedicado a los efectos de la crisis económica en los derechos de la ciudadanía.

En este ejercicio ha sido obligado dedicar el contenido, casi completo, de este epígrafe a las quiebras que se están produciendo en la tutela efectiva de este derecho pero, no queremos dejar de dedicar, aunque solo sean algunas líneas, a algunas otras cuestiones relacionadas con el urbanismo y las infraestructuras.

En primer lugar y respecto del urbanismo, y más concretamente en relación con el modelo urbanístico expansivo que ha inundado de edificación nuestro territorio y que tantos efectos indeseables ha creado desde la perspectiva de la sostenibilidad siendo al mismo tiempo incapaz, como se ha comentado en páginas anteriores, de dar una respuesta a las necesidades de un techo digno para un amplio sector de la población, hay que decir que existe unanimidad en la doctrina urbanística, en foros, ONG, diferentes asociaciones y por supuesto en los responsables públicos de que se trata de un modelo del pasado y cuyo postulados no se deben de aplicar en un futuro.

Sin embargo, no hemos oído, salvo alguna excepción, una crítica o al menos una reflexión seria sobre algo que es del todo punto incuestionable, y es que sin la aprobación de los modelos de planificación urbanística que ahora se critican por los propios Ayuntamientos y por los órganos competentes de la Comunidad Autónoma, según el municipio y tipología del plan de que se trate, tales planeamientos no hubieran entrado nunca en vigor.

Por tanto, insistimos, sería muy aconsejable que se reflexionara acerca de la causa de que, aun existiendo una sobredosis de información sobre las consecuencias ambientales y que para la población podría tener la aprobación y diseño de estos planeamientos, no obstante aquellos que deben de velar por los mandatos constitucionales contenidos en los arts. 45 y 47 CE hicieron, en tantas ocasiones, caso omiso a sus contenidos.

Por otro lado, estamos comprobando la inexecución de diversos proyectos no solo de vivienda, sino también de equipamientos e infraestructuras que estaban previstos en

el planeamiento y que debido a la falta de financiación pública y privada no se están llevando a cabo.

Y lo mismo tenemos que decir, en lo que se refiere a las infraestructuras de carretera y de transporte, ante la realidad incuestionable de que los poderes públicos cuentan con menos medios financieros. Sólo nos cabe demandar que, a la hora de aparcar proyectos ya aprobados o de reducir o ralentizar su ejecución, tales decisiones, se motiven con la máxima objetividad y transparencia y se adopten con criterios de equidad y proporcionalidad de tal forma que, aunque las medidas restrictivas puedan ser discutibles, al menos, la motivación sea entendible para la ciudadanía y susceptible de ser supervisada por quienes tienen atribuidas las funciones de control en el marco político e institucional.

En lo que concierne a la ordenación del tráfico, solo dos notas destacaremos en relación con los derechos de la ciudadanía; de un lado que este año hemos querido prestar una atención especial al riesgo que supone la conducción bajo los efectos de las drogas como consecuencia de haberse ultimado el programa europeo DRUID. En este sentido, hemos comprobado la insuficiencia de medios de nuestra Policía Local para llevar a cabo con eficiencia y rigor los controles sobre droga que permitan realizar una actividad preventiva del riesgo y, en su caso, sancionadora de acuerdo con los contenidos normativos de la Ley de Seguridad Vial.

De acuerdo con esta preocupación, hemos organizado durante este ejercicio una jornada orientativa y, al mismo tiempo, formativa destinada a concienciar sobre estos riesgos y la necesidad de desarrollar una política preventiva para la que es imprescindible que la Policía Local cuente con la formación y equipamiento necesario. Esta jornada tuvo una excelente participación y difusión con carácter presencial y a través de Internet.

El segundo tema que nos preocupa este año es que cada vez nos llegan con más frecuencia quejas en las que observamos que los procedimientos de tramitación de multas de tráfico no respetan las necesarias garantías del administrado, que deben estar presentes en todo expediente sancionador de acuerdo con una consolidada jurisprudencia.

En muchos casos, cuando los interesados o esta Institución ponen de manifiesto estas irregularidades y solicitan una rectificación, la apertura de un periodo de prueba, el archivo del expediente, etc., en lugar de entrar a analizar estas consideraciones y dar una respuesta motivada para aceptar o rechazar las mismas, se envía un modelo normalizado que, en modo alguno, responde a tales alegaciones por el que se rechaza de plano, sin hacer un análisis riguroso de ellas.

Ante esta circunstancia la ciudadanía queda fácticamente desprotegida pues no tiene otra alternativa que acudir a los tribunales, lo cual en la mayoría de los casos no ocurre, pues conocen perfectamente que, en la mayoría de los casos, por motivos obvios, utilizar esta vía en porcentaje elevado de supuestos conllevaría un coste muy superior al del importe de la multa.

Así, en la práctica, se ocasiona una seria desprotección del ciudadano, que, además, quiebra el prestigio y seriedad que debe de tener la ordenación del tráfico y el régimen sancionador que tiene, entre otras, la finalidad de hacer respetar las decisiones que se adoptan en este ámbito.

Esperamos y deseamos un cambio de actitud y que las sanciones que se dicten en tales expedientes incluyan, siempre, una motivación y una respuesta en relación con las alegaciones presentadas por los interesados.

SECCIÓN SEGUNDA:
ANÁLISIS DE LAS CUESTIONES PLANTEADAS EN LAS
QUEJAS

II.- URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES.

1. Introducción.

En este ejercicio debemos mencionar que, por vez primera, los ámbitos competenciales de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda no coinciden en la misma Consejería. El Decreto 151/2012, de 5 de Junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, prevé que los ámbitos competenciales en Ordenación del Territorio y Urbanismo se asignen a ésta, mientras que el Decreto 150/2012, de la misma fecha, por el que se creaba, también, la estructura orgánica de la Consejería de Fomento y Vivienda asigna a ésta las materias competenciales de vivienda, infraestructuras y movilidad.

Continuando con esta división competencial, el ámbito material que aquí tratamos exige que las cuestiones tramitadas en esta área se residencian en dos Consejerías, si bien, a efectos de las relaciones con la Administración Local, la tramitación de los expedientes de queja continua siendo similar a la de otros ejercicios.

Desde un punto de vista material, únicamente destacaremos la evidencia de la desprotección en que amplios sectores de la población se encuentran respecto de la tutela efectiva del derecho a la vivienda. Se trata, sin lugar a dudas, de uno de los derechos constitucionales que, en nuestro país y en nuestra comunidad autónoma, está sufriendo un mayor deterioro en su protección.

Tal afirmación la podemos hacer de manera rotunda por varias razones: la primera, porque la población demandante de vivienda ha crecido por razones demográficas, pero lo está haciendo en un escenario en el que los poderes públicos cuentan con menos medios financieros no ya para potenciar, como sería deseable, sino para mantener las ayudas públicas existentes hasta hace pocos años. En segundo lugar, esa demanda, especialmente de vivienda protegida, está creciendo porque el desempleo e infinidad de cierres de locales de negocio y cese de actividades económicas de empresarios autónomos está haciendo que las familias cuenten con menos recursos para afrontar sus necesidades y, junto a ello, la de un techo digno que, además, suele exigir que se destine un importante porcentaje de los recursos económicos de la unidad familiar a esta finalidad. En fin, en tercer lugar no podemos dejar de mencionar, precisamente en este ejercicio, el gran número de nuevos demandantes de vivienda que está provocando la ejecución de los créditos hipotecarios cuando estos dan lugar a que se produzca la dación en pago o el desahucio y el lanzamiento de los residentes del inmueble.

Se trata, esta última, de una situación extraordinariamente grave que pone al descubierto los efectos que está teniendo la crisis en la prestación de un derecho constitucional que ya se venía prestando y que, además, está evidenciando la, prácticamente, nula respuesta protectora que, hasta ahora, han dado las dos Administraciones con más medios y con mayor competencia legislativa y presupuestaria para atender a la prestación de este derecho: la Administración del Estado y la de la Comunidad Autónoma.

Por supuesto, esa ineficiente tutela del derecho no ha sido amortiguada por unas Administraciones Locales con unos recursos muy debilitados y a cuyas puertas llaman, cada vez más, unas personas pidiendo amparo para atender sus necesidades más básicas y urgentes.

Desde la perspectiva de la colaboración de las Administraciones Públicas, ha sido necesario, conforme a la exigencia de la legislación reguladora de la Institución, declarar las siguientes actitudes entorpecedoras a la labor de esta Institución, todas ellas referidas a Ayuntamientos y sin que ninguna de ellas guarden relación con las Consejerías de Fomento y Vivienda, o de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, que, en términos generales, han mantenido una actitud colaboradora con esta Institución:

* Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de San Roque (Cádiz): En la **queja 08/3704**, el interesado nos exponía que en Febrero de 2008 los representantes de las cuatro comunidades de propietarios que forman la urbanización “El Calvario” de San Roque (Cádiz) reclamaron al Ayuntamiento que cumpliera con lo acordado en el Pleno Municipal de 30 de Enero de 1975, ante la dejadez que venían sufriendo estos bloques desde su construcción en el año 1968. El citado acuerdo fue aceptar la cesión de los terrenos sobrantes de los bloques para que el Ayuntamiento los registrara y escriturara a su nombre, a cambio de realizar la urbanización de los cuatro bloques, dejando los terrenos sobrantes para parques y jardines y de uso común exclusivo para los bloques, para lo que se aprobó en dicho Pleno un proyecto que recogía tanto la urbanización de los bloques como la construcción de dicho parque, siendo los gastos por cuenta del Ayuntamiento.

Tras dirigirnos al Ayuntamiento de San Roque, éste entendía que las obras de urbanización se habían ejecutado (alumbrado público de un vial, construcción de parterres de césped y jardineras, plantaciones de árboles, acceso a bloques y construcción de un muro de contención), aunque algunas de ellas no coincidían con el proyecto redactado en un principio (las escaleras de bajada de la calle Velázquez) y otras se habían sustituido (el camino interior de la urbanización se sustituyó por otro que une las calles Batallón Cazadores de Tarifa con otra promoción). Además, el Ayuntamiento nos decía que se habían detectado obras y ocupaciones de suelo público realizadas por particulares, para la instalación de tendedores y construcción de garajes.

Los vecinos discrepaban ampliamente de esta información, por lo que tuvimos que solicitar un nuevo informe al Ayuntamiento con objeto de que se pusieran en contacto con los vecinos para buscar una solución pactada entre ambas partes pues, en definitiva, las reivindicaciones vecinales se centran, en síntesis, en que la urbanización de la zona se realizara conforme al proyecto aprobado en el Pleno en 1975, que el servicio de limpieza municipal realizara su trabajo diariamente, se ejecutara en la parte trasera de la urbanización un aparcamiento para los vecinos y se instalaran pantallas para amortiguar el ruido de la carretera. Como respuesta, el Ayuntamiento nos indicó que *“Al día de la fecha se está estudiando por los técnicos municipales la posible solución, si bien es cierto que dada la precariedad económica de esta administración local resulta difícil encontrar los recursos económicos suficientes y necesarios que subsanen esta situación. No obstante se reitera una vez más la voluntad de este Equipo de Gobierno de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos afectados para lo cual una vez se posibilite económicamente la adopción de las medidas necesarias éstas se adoptarán de forma inmediata”*.

A la vista del contenido de este nuevo informe, no cabe sino concluir que nada nuevo se aportaba respecto de la información requerida por esta Institución y, más en concreto, respecto de lo interesado por esta Institución que *“... a la mayor urgencia posible, se pongan en contacto con los vecinos promoventes de la queja, con la finalidad de buscar una solución pactada que satisfaga a ambas partes”*.

Pues bien, de este escrito, de fecha de salida 18 de Marzo de 2010, no recibimos respuesta alguna, a pesar de todas las actuaciones que realizamos, por lo que, finalmente, tuvimos que dictar la resolución de 24 de Febrero de 2012, por la que

declaramos la actitud entorpecedora del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de San Roque (Cádiz) a la labor de investigación de esta Institución. La citada resolución se publicó en el Boletín Oficial del Parlamento de Andalucía de 9 de Abril de 2012, pág. 5.

* Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Mojácar (Almería): El interesado de la **queja 08/3732**, presidente de una comunidad de propietarios de un edificio sito en la zona de Marina de la Torre, en Mojácar (Almería) había denunciado ante el Ayuntamiento de Mojácar, en varias ocasiones, la construcción de tres transformadores eléctricos en una parcela colindante a la de la urbanización, construcción que él consideraba ilegal, sin que el Ayuntamiento hubiera realizado actuación alguna para restablecer la legalidad, demoliendo y trasladando estas instalaciones a otra zona. Siempre según el interesado, el Ayuntamiento reconocía que la construcción de los tres transformadores eléctricos no contaba con las debidas autorizaciones, pero no habían conseguido que el infractor se hiciese cargo del coste de eliminar los transformadores o, al menos, ejecutar estas obras de forma subsidiaria y después proceder al cobro de esos gastos al infractor.

Durante todas estas denuncias, sólo habían conseguido que se realizara el proyecto para la eliminación de los transformadores, pero las obras a ejecutar de forma subsidiaria no contaban con la dotación presupuestaria, a pesar de los años transcurridos ya (el proyecto de eliminación estaba fechado en 2005).

El Ayuntamiento nos indicó que aún no se había llevado a cabo la ejecución subsidiaria pendiente dada la carencia de recursos económicos municipales, anunciando que se llevaría cuando la coyuntura económica lo permita. Nos volvimos a dirigir al Ayuntamiento recordando que la ejecución subsidiaria se encontraba pendiente desde el año 2003, plazo en que cabía suponer que se habrían producido coyunturas adecuadas para proceder a la misma, siendo así que esta actuación no tenía que suponer una repercusión económica negativa para el Ayuntamiento puesto que los gastos debían repercutirse sobre los incumplidores de la orden dictada.

Por ello, con objeto de poder dictar una resolución definitiva en este expediente de queja, interesamos que se nos indicara el plazo aproximado en el que se podría proceder a ejecutar la orden municipal y que, desde hace tantos años, se venía demorando en perjuicio de los vecinos afectados. Sin embargo, esta petición de informe y a pesar de nuestras actuaciones, no recibimos respuesta, por lo que tuvimos declarar la actitud entorpecedora de la Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Mojácar y publicarla en el BOPA de 9 de Abril de 2012, pág. 3.

* Concejal Delegado del Área de Obras Públicas del Ayuntamiento de Níjar (Almería): El interesado de la **queja 09/967**, presidente de una entidad vecinal del anejo municipal de San José, del municipio almeriense de Níjar, nos relataba que se habían dirigido en varias ocasiones al Ayuntamiento denunciando la ocupación, de parte de la calzada, por un quiosco situado en la calle principal de la barriada, sin que el Ayuntamiento les hubiera respondido.

El Ayuntamiento reconoció en su respuesta que el espacio público ocupado por el quiosco era mayor del autorizado, pero no informaba de las actuaciones municipales tendentes a su recuperación, razón por la que interesamos un nuevo informe para conocer su pronunciamiento al respecto.

Sin embargo, de esta petición de informe no obtuvimos respuesta, por lo que tuvimos que proceder a declarar la actitud entorpecedora del Alcalde-Presidente del

Ayuntamiento de Níjar, Almería, a esta Institución, declaración que se publicó en el BOPA de 9 de Abril de 2012, pág. 5.

Ahora bien, tras esta declaración de actitud entorpecedora, el Ayuntamiento nos remitió finalmente su informe, dándonos cuenta de las actuaciones que, con posterioridad, había iniciado el Ayuntamiento de Níjar, dictando la oportuna resolución para incoar procedimiento de protección de la legalidad urbanística por la construcción de un quiosco de 33,63 m² en la vía pública con infracción de la normativa urbanística (una parte por incumplimiento de las condiciones de la licencia concedida en su día y otra parte por no contar con licencia), calificando las obras ejecutadas como manifiestamente incompatibles con la ordenación vigente, indicando la procedencia de reponer la realidad física alterada mediante la demolición de la totalidad del quiosco, dejando expedita la vía pública. También se había dado traslado del informe emitido por los servicios técnicos municipales al Departamento de Patrimonio del Ayuntamiento para que iniciara, si procedía, los procedimientos sancionadores que en su caso correspondieran por la ocupación del dominio público municipal.

* Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Enix (Almería): En la **queja 09/1033**, el interesado nos exponía que en Agosto de 2008 y Enero de 2009 había solicitado al Ayuntamiento almeriense de Enix una compensación económica (en concreto la devolución del IBI pagado en estos años) pues a pesar de que abonaba los correspondientes impuestos como zona urbana de una parcela de su propiedad que adquirió en 1973, sita en una urbanización del término municipal, el Ayuntamiento había certificado que la misma era suelo no urbanizable, pero el Ayuntamiento no contestaba a su solicitud.

Sin embargo, a pesar de nuestras actuaciones, no recibimos respuesta alguna, por lo que tuvimos que proceder a declarar la actitud entorpecedora del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Enix, que fue publicada en el BOPA de 9 de Abril de 2012, pág. 6.

* Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Fuente Palmera (Córdoba): El interesado de la **queja 09/2968** manifestaba que no podía ejecutar un proyecto de taller de reparaciones de maquinaria agrícola y automóviles en su parcela porque, con carácter previo, era necesario que se demolieran dos construcciones ilegales. Pese a que el Ayuntamiento había dictado las oportunas resoluciones en los expedientes de restauración de la legalidad urbanística conculcada, ordenando la demolición de las obras ejecutadas ilegalmente, éstas no se habían ejecutado.

Aunque recibimos un primer informe, lo cierto es que el Ayuntamiento no respondía a las alegaciones que había presentado el interesado, por lo que interesamos del aquel que nos mantuviera informados de si se había cumplido lo ordenado y, de no ser así, las medidas que hubiera adoptado para, en su caso, la ejecución subsidiaria de lo ordenado.

Sin embargo, de este escrito no obtuvimos respuesta, por lo que finalmente tuvimos que proceder a incluir el expediente en el Informe Anual Parlamento de Andalucía, declarando la actitud entorpecedora del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Fuente Palmera, Córdoba, publicada en el BOPA de 9 de Abril de 2012, pág. 10.

De este expediente hubo entrada posterior a la declaración de actitud entorpecedora: Informamos al Ayuntamiento que, finalmente, nos ha contestado que la inclusión en BOPA ya se ha producido, por lo que, en todo caso, en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía se hará constar que, finalmente, se nos remitió la información

recabada y se adoptaron las medidas pertinentes para la restauración de la legalidad urbanística en este asunto, aunque lo fuera con notorio retraso.

* Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Algaba (Sevilla): En la **queja 09/3243**, el interesado nos exponía que tenía una placa de vado por cochera, pero no podía hacer uso de ella debido a las mesas y veladores que una discoteca instalaba frente a la cochera. El problema estaba en que los veladores no respetaban la zona asignada y señalizada, por lo que existía el riesgo de atropellar a una persona para acceder a la cochera, por lo que volvimos a dirigirnos al Ayuntamiento para que, por parte de los agentes de la Policía Local, se verificara que los veladores ocupaban sólo el espacio autorizado y, en caso contrario, se requiriera al propietario de la actividad a que cumpliera con las exigencias a la hora de autorizarle la instalación de los veladores.

Sin embargo, no recibimos respuesta, por lo que tuvimos que proceder a declarar la actitud entorpecedora a la labor de esta Institución del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Algaba (Sevilla), que fue publicada en el BOPA de 9 de Abril de 2012, pág. 7.

* Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Torrox (Málaga): La **queja 10/2481** la presentó el presidente de una comunidad de propietarios del municipio malagueño de Torrox planteando que la comunidad había dirigido diversas peticiones al Ayuntamiento para resolver algunos de los problemas que le afectaban, sin que se hubiera alcanzado una solución satisfactoria. Entre estos problemas, destacaban cuestiones relacionadas con la salida de humos de los locales comerciales situados en el edificio, vado de cocheras y paso peatonales.

Tras admitir a trámite la queja y dirigirnos al Ayuntamiento de Torrox, después de diversas actuaciones y esperar un año y nueve meses, no obtuvimos respuesta alguna, por lo que tuvimos que proceder a declarar la actitud entorpecedora de la Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Torrox, publicada en el BOPA de 9 de Abril de 2012, pág. 4.

* Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Salobreña (Granada): La interesada de la **queja 10/3409** nos exponía que en un solar propiedad de su padre se había construido, en el anejo municipal de Lobres, una vivienda, sobre la que venía pagando todos los impuestos como suelo urbano (recogida de basura, saneamiento, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, entrada de vehículos, etc.). En el año 2009, los vecinos colaboraron económicamente con el Ayuntamiento para la instalación del saneamiento, en la que ella también colaboró, pero su vivienda no pudo tener este servicio porque no había cota suficiente y la arqueta del saneamiento se quedó a unos metros de su fachada, por lo que tuvieron que abonar una bomba para bombear las aguas residuales desde su vivienda a la arqueta del saneamiento.

Después comenzaron las obras para adoquinar la calle en la que estaba su vivienda, pero también estas obras se quedaron a unos metros de su fachada, por lo que la calle estaba parte asfaltada y parte era de tierra y piedras, tramo que no tenía mantenimiento ninguno y nadie se preocupaba de su arreglo.

Tras admitir a trámite la queja y dirigirnos al Ayuntamiento granadino de Salobreña, después de diversas actuaciones y esperar un año y nueve meses, no obtuvimos respuesta alguna, por lo que tuvimos que proceder a declarar la actitud entorpecedora de la Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Torrox, publicada en el BOPA de 9 de Abril de 2012, pág. 8.

* Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcalá del Río (Sevilla): La interesada de la **queja 11/2393** nos exponía que era propietaria de una vivienda protegida promovida por el citado Ayuntamiento en el anejo de El Viar, cuyas llaves le fueron entregadas en Enero de 2010. Dados los desperfectos que presentaba la vivienda –que parece eran extensibles a muchas de las viviendas de la promoción-, el propio Ayuntamiento les comunicó que se iba a hacer cargo de las mismas. Transcurrido un plazo de tiempo, en una reunión informativa que mantuvieron con los adjudicatarios de las viviendas, los representantes municipales les informaron que no podían hacerse cargo del arreglo de estos desperfectos, por lo que los afectados acordaron entregar un escrito con los que presentaba cada vivienda. En el caso concreto de la interesada, afectaban prácticamente a la totalidad de la vivienda, desde la entrada, la cocina, el cuarto de aseo y el salón, hasta el pasillo y el baño de la planta alta, pasando por la escalera y elementos ornamentales como puertas de paso, de entrada y patio, ventanas, y humedades. Pese al tiempo transcurrido desde que se entregaron las viviendas, y las gestiones realizadas para que fueran subsanadas las deficiencias, aseguraba que el Ayuntamiento no se había hecho cargo de las mismas de forma completa, limitándose a realizar algunos arreglos puntuales, lo que hacía, justamente, que otros desperfectos aparecieran.

Finalmente y a pesar de todas nuestras actuaciones, tuvimos que proceder a incluir la queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía y declarar la actitud entorpecedora del Alcalde-Presidente al Ayuntamiento de Alcalá del Río, que fue publicada en el BOPA de 13 de Junio de 2012, pág. 10.

También en este caso, el Ayuntamiento, después de esta publicación, nos comunicó que *“en las últimas semanas se están llevando a cabo todas las obras necesarias para subsanar las deficiencias comunicadas por la propietaria a la Delegación de Infraestructura”*. Asimismo, nos indicaban que *“Además, mantenemos contacto con la vecina a fin de que los daños queden arreglados en perfectas condiciones”*, por lo que hacemos constar este hecho.

* Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Lora del Río (Sevilla): El interesado de la **queja 11/2781** nos exponía que en Febrero de 2010 fue denunciado por la policía local de Lora del Río (Sevilla) por estacionar su vehículo en doble fila, pero no le notificaron el acto al no haber nadie en el vehículo. Por ello, posteriormente recibió la oportuna notificación de inicio del procedimiento sancionador al titular del vehículo. El 29 de Marzo de 2010 comunicó al Ayuntamiento que él no era el conductor responsable de la infracción, pero el Ayuntamiento continuó las actuaciones del procedimiento sancionador contra él, imponiéndole, finalmente, una sanción de 150 euros al considerar que era el autor de los hechos, notificándole esta resolución en Marzo de 2011, nueve meses después de la fecha en la que fue dictada la resolución (30 de Junio de 2010). Por ello, consideraba que se habían cometido diversas infracciones en el expediente. Tras admitir a trámite la queja y solicitar el preceptivo informe al Ayuntamiento de Lora del Río, no recibimos ninguna respuesta de éste, por lo que, finalmente, procedimos a declarar la actitud entorpecedora del Alcalde-Presidente a la labor de esta Institución, resolución que fue publicada en el BOPA núm. 64, de 17 de Septiembre, pág. 14.

A continuación, se destacan las resoluciones dictadas por el Defensor que no han obtenido la respuesta colaboradora de las Administraciones Públicas a tenor del art. 29.1 de la Ley del Defensor del Pueblo Andaluz:

- Resolución relativa al silencio ante demanda de información urbanística de una parcela, dirigida a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Algarrobo (Málaga) en el curso de la **queja 08/4989**.

- Resolución relativa a silencio municipal ante solicitud de expedición de licencia de primera ocupación, dirigida a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Ubrique (Cádiz) en el curso de la **queja 09/668**.

- Resolución relativa a la denuncia de diversos colectivos vecinales por malos olores tras obras de mejora del saneamiento municipal, dirigida a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Barbate (Cádiz) en el curso de la **queja 09/4344**.

- Resolución relativa a la denuncia de eliminación de una rampa de acceso para personas discapacitadas en un bloque de viviendas por obras de un local comercial, dirigida a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Vélez-Málaga (Málaga) en el curso de la **queja 09/4346**.

- Resolución relativa a la pasividad municipal ante los requerimientos en el ejercicio de disciplina urbanística, dirigida a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Vera (Almería) en el curso de la **queja 09/5127**.

- Resolución relativa al silencio municipal por las denuncias de mal estado de la cubierta de un inmueble, dirigida a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Barbate (Cádiz) en el curso de la **queja 10/1411**.

- Resolución relativa a la existencia de barreras en la calle donde reside una persona con discapacidad, dirigida a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Ohanes (Almería) en el curso de la **queja 10/1633**.

- Resolución relativa a la negativa municipal a indemnizar al propietario de un vehículo por los daños producidos en éste, dirigida a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Alcalá del Río (Sevilla) en el curso de la **queja 10/5266**.

- Resolución relativa a los perjuicios ocasionados por la paralización de una actuación urbanística expropiatoria, dirigida a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Turre (Almería) en el curso de la **queja 11/144**.

- Resolución relativa a los problemas de accesibilidad en el edificio Metrosol-Parasol de Sevilla, dirigida a su Alcalde-Presidente en el curso de la **queja 11/2468**.

- Resolución relativa a la existencia de obstáculos instalados por un restaurante que impiden el acceso al río Guadalquivir a su paso por Sevilla, dirigida a la Alcaldía-Presidencia del citado Ayuntamiento en el curso de la **queja 11/5461**.

- Resolución relativa a la ejecución de una rampa en el viario no ajustada a la normativa sobre accesibilidad, dirigida a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Valle de Abdalajís (Málaga) en el curso de la **queja 11/5702**.

Destacamos también las resoluciones dictadas por el Defensor del Pueblo Andaluz que, aunque tuvieron una respuesta por parte de los organismos a los que se les dirigieron, no fueron aceptadas por estos:

- Resolución relativa a la disconformidad con legalización del cerramiento, dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Sevilla en el curso de la **queja 06/5400**.

- Resolución relativa al levantamiento de muro que, según el interesado, podría constituir infracción urbanística, dirigida a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Ogíjares (Granada) en el curso de la **queja 08/3266**.

- Resolución relativa a la ocupación de vía pública por obra paralizada hace más de un año, dirigida a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Albaida del Aljarafe (Sevilla) en el curso de la **queja 09/3438**.

- Resolución relativa al reintegro parcial a un ciudadano por los gastos efectuados por defectos en la red de alcantarillado, dirigida a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe (Sevilla) en el curso de la **queja 11/1660**.

- Resolución relativa a la disconformidad con sanción de tráfico, dirigida a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Sevilla en el curso de la **queja 11/2832**.

- Resolución relativa al mal estado de una carretera de titularidad municipal, por la que se accede a la vivienda del interesado, dirigida a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Beas (Huelva) en el curso de la **queja 11/3266**.

- Resolución relativa a la posible vulneración de la normativa sobre accesibilidad en un centro deportivo municipal, dirigida a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Cabra (Córdoba) en el curso de la **queja 11/3923**.

- Resolución relativa al retraso en el abono de una subvención para la adquisición de vivienda protegida, dirigida a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda de Cádiz en el curso de la **queja 11/5640**.

- Resolución relativa a la disconformidad con sanción de tráfico, dirigida a la Gerencia del Servicio Provincial de Gestión y Recaudación Tributaria, dependiente de la Diputación Provincial de Jaén, en el curso de la **queja 11/5717**.

- Resolución relativa a la pasividad municipal por la ejecución de obras de acondicionamiento de una calle, dirigida a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Mengíbar (Jaén) en el curso de la **queja 12/406**.

- Resolución relativa al mal estado del firme de la carretera A-377, dirigida a la Dirección General de Carreteras, de la entonces Consejería de Obras Públicas y Vivienda, en el curso de la **queja 12/626**.

- Resolución relativa a la exigencia de pago de la tasa de vado a pesar de haber solicitado su baja, dirigida a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Coria del Río (Sevilla) en el curso de la **queja 12/1654**.

En este ejercicio se han incoado, respecto de las materias tratadas en el presente Capítulo, las siguientes quejas de oficio:

- **Queja 12/274**, dirigida a la Secretaría General de Vivienda de la, entonces, Consejería de Obras Públicas y Vivienda, relativa a la obligación de elaborar y aprobar planes municipales de vivienda y suelo, dada la proximidad de la finalización del plazo legal de dos años.

- **Queja 12/325**, dirigida a la Dirección General de Vivienda, de la Consejería de Fomento y Vivienda, relativa al control del cumplimiento de la obligación legal de constituir los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

- **Queja 12/540**, dirigida a la Dirección General de Vivienda, relativa al balance del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 sobre la construcción de viviendas para la integración social.

- **Queja 12/741**, dirigida al Ayuntamiento Armilla (Granada), por la prohibición, por Decreto de la Alcaldía, de grabar los plenos municipales.

- **Queja 12/1402**, dirigida a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, relativa al retraso en la entrega de viviendas protegidas de la rehabilitación integral de la barriada Cerro del Moro de Cádiz.

- **Queja 12/1566**, dirigida a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, por los retrasos en la tramitación y abono de las ayudas del programa de fomento del alquiler de viviendas de la Junta de Andalucía.

- **Queja 12/1646**, dirigida al Ayuntamiento de Garrucha (Almería), relativa a las molestias que ocasionaba a los vecinos el acceso de camiones para las obras del puerto de Garrucha.

- **Queja 12/1682**, dirigida al Ayuntamiento de Motril (Granada), relativa al aumento de la siniestralidad en una avenida del municipio tras las obras de remodelación.

- **Queja 12/1701**, dirigida al Ayuntamiento de Almuñécar (Granada), relativa a la inversión de 250.000 euros en mobiliario de playa para discapacitados que no cumple la normativa de accesibilidad.

- **Queja 12/1779**, dirigida al Patronato Municipal de la Vivienda de Cádiz, ante el defectuoso estado de conservación de un bloque de viviendas, debido al desacuerdo sobre qué Administración debe realizar los arreglos.

- **Queja 12/1982**, dirigida al Ayuntamiento de Dos Hermanas (Sevilla), relativa al retraso en la ejecución de una promoción de 302 viviendas protegidas y por los problemas surgidos para la devolución de las reservas de los adjudicatarios que renunciaron a las viviendas.

- **Queja 12/2040**, dirigida a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, relativa a los robos y actos vandálicos en un bloque de viviendas recientemente rehabilitado en una barriada de Sevilla.

- **Queja 12/2443**, dirigida al Ayuntamiento de San Fernando (Cádiz), relativa a las obras realizadas por el Ayuntamiento que habían provocado serios desperfectos en la vivienda propiedad de una persona mayor.

- **Queja 12/2457**, dirigida al Ayuntamiento de San Fernando (Cádiz), relativa a la ampliación de los vados en la acera tras pintar los propios vecinos estos vados.

- **Queja 12/2476**, dirigida al Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz), relativa a la ausencia de desarrollo urbanístico por incumplimiento de convenio.

- **Queja 12/2594**, dirigida a la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga, relativa a la demanda vecinal de arreglo y mantenimiento de un solar abandonado.

- **Queja 12/2661**, dirigida al Ayuntamiento de Sevilla, relativa a la pasividad municipal ante la denuncia vecinal del mal estado de un inmueble.

- **Queja 12/2692**, dirigida al Ayuntamiento de Sevilla, relativa a la enajenación de una parcela del patrimonio municipal del suelo y utilizada para edificar viviendas propiedad de una entidad financiera.

- **Queja 12/2714**, dirigida al Ayuntamiento de Málaga, relativa a la situación de abandono en que se encuentra un auditorio recientemente construido con fondos públicos.

- **Queja 12/3078**, dirigida al Ayuntamiento de San Fernando, relativa a la demanda vecinal para el arreglo de una plaza debido al estado de abandono en que se encuentra.

- **Queja 12/3146**, dirigida a la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Málaga, relativa a la posible existencia de viviendas protegidas de régimen general en propiedad desocupadas en Archidona.

- **Queja 12/3662**, dirigida a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, relativa a la posible existencia de vivienda de promoción pública desocupada en Úbeda (Jaén) desde 2006.

- **Queja 12/3695**, dirigida a todos los Colegios de Abogados de Andalucía, relativa a la creación de oficinas de asesoramiento a personas en riesgo de perder su vivienda por impago de hipoteca.

- **Queja 12/3696**, dirigida a la Dirección General de Infraestructuras, de la Consejería de Fomento y Vivienda, relativa a la paralización de las obras de arreglo de la carretera que comunica el Valle del Guadalhorce con la A-357, en la provincia de Málaga.

- **Queja 12/3697**, dirigida al Ayuntamiento de La Línea de la Concepción (Cádiz), relativa a la demanda vecinal para la limpieza de un solar que, según los vecinos, se había convertido en una escombrera.

- **Queja 12/3704**, dirigida al Ayuntamiento de Málaga, relativa a la demanda vecinal para que se ordenaran obras de mejora y en seguridad vial de un solar.

- **Queja 12/3899**, dirigida a la Consejería de Fomento y Vivienda, relativa a las actuaciones destinadas a que las viviendas protegidas en manos de las entidades financieras sean adjudicadas conforme a la legislación de viviendas protegidas.

- **Queja 12/3972**, dirigida al Ayuntamiento de Algeciras (Cádiz), relativa a la demanda vecinal para que el Ayuntamiento interviniera para evitar deslizamiento de terrenos.

- **Queja 12/3973**, dirigida a la Consejería de la Presidencia e Igualdad, relativa a que más de 17.000 hogares andaluces se quedarán sin recibir emisión de Canal Sur.

- **Queja 12/4479**, dirigida a la Dirección General de Vivienda, de la Consejería de Fomento y Vivienda, relativa a la existencia de viviendas protegidas en propiedad desocupadas en el anejo de San José de la Rinconada, del municipio sevillano de La Rinconada.
- **Queja 12/4821**, dirigida al Ayuntamiento de Sevilla, relativa a las trabas existentes para la tramitación del llamado “bonobús Joven” por parte del Ayuntamiento.
- **Queja 12/4822**, dirigida al Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz), relativa a las viviendas protegidas pendientes de construir por una sociedad municipal en liquidación, sin que se devuelva las cantidades entregadas como reserva a los solicitantes.
- **Queja 12/4896**, dirigida, en vía de colaboración, a la Asociación Española de la Banca, relativa a conocer determinada información estadística sobre las operaciones llevadas a cabo por las entidades financieras tras la aprobación del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de Marzo, de Medidas Urgentes de Protección de Deudores Hipotecarios Sin Recursos.
- **Queja 12/5246**, dirigida a la Consejería de Fomento y Vivienda, relativa a los procedimientos de concesión de subvenciones de rehabilitación que sólo deben exigir desembolsos previos a los solicitantes cuando haya seguridad de disponibilidad presupuestaria.
- **Queja 12/5369**, dirigida al Ayuntamiento de Granada, relativa al foco de inseguridad tras la paralización de una urbanización a medio construir.
- **Queja 12/5384**, dirigida al Ayuntamiento de Almogía (Málaga), relativa al mal estado en que se encuentra la carretera de acceso al municipio.
- **Queja 12/5385**, dirigida al Ayuntamiento de Almería, relativa a la construcción de un aparcamiento subterráneo que lleva un año y medio de retraso.
- **Queja 12/5600**, dirigida al Ayuntamiento de Málaga, relativa al grave y peligroso estado de una escalera-pasarela.
- **Queja 12/5609**, dirigida al Ayuntamiento de Granada, relativa al descontento vecinal por la eliminación de paradas de autobuses.
- **Queja 12/5633**, dirigida al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera (Cádiz), por el grave estado de un inmueble
- **Queja 12/5776**, dirigida al Ayuntamiento de Sevilla, relativa a las supuestas presiones del sector del taxi para la subida de tarifas del bus urbano al aeropuerto de Sevilla.
- **Queja 12/5777**, dirigida al Ayuntamiento de Rincón de la Victoria (Málaga), relativa a la problemática de urbanizaciones sin concluir sus obras de urbanización y no recepcionadas.
- **Queja 12/6012**, dirigida al Ayuntamiento Córdoba, relativa a los criterios seguidos en la baremación para la adjudicación de viviendas de titularidad pública en Córdoba.

- **Queja 12/7121**, dirigida a la Consejería de Fomento y Vivienda, relativa a las medidas en materia de vivienda tras la Jornada de Trabajo de Defensores del Pueblo de Oviedo.

2. Análisis de las quejas admitidas a trámite.

2. 1. Urbanismo.

2. 1. 1. Ordenación del territorio y planeamiento urbanístico.

La **queja 08/2515** la presentó una concejala integrante de un grupo municipal del municipio granadino de Atarfe, exponiéndonos lo siguiente:

“El asunto denunciado tiene que ver con la construcción de un edificio plurifamiliar en una unidad de ejecución cuyo uso es residencial extensivo, según determinan las Normas Subsidiarias vigentes. Mediante Resoluciones de Alcaldía y Estudio de Detalle se ha cambiado la tipología y la edificabilidad de la parcela vulnerando el artículo 15 de la LOUA relativo a estudios de detalle, puesto que mediante este instrumento de planeamiento:

- 1. Se ha incrementado el aprovechamiento urbanístico.*
- 2. Se ha aumentado la edificabilidad.*
- 3. Y han sido perjudicados los predios colindantes.”*

A esta queja se acumuló, una vez iniciada ya su tramitación, la **queja 08/2534** en la que tres vecinos del municipio denunciaban también esa situación, pues sus viviendas eran colindantes al solar donde se iba a construir el edificio plurifamiliar. Habían presentado alegaciones a la aprobación de las figuras urbanísticas por las que se había autorizado la construcción pero, siempre según estos vecinos, no se les había contestado.

Tras las diversas actuaciones que hemos realizado en la queja inicial en estos casi cuatro años de actuación, intentaremos resumirlas teniendo en cuenta la información facilitada por los diversos organismos a los que nos dirigimos:

El Ayuntamiento de Atarfe nos dio cuenta de los diversos trámites que había seguido la aprobación del Estudio de Detalle para ordenación volumétrica de la parcela situada en Avda. Diputación, esquina con C/ Puerto Rico, presentado por una promotora. Dado que continuamos nuestras actuaciones con otros organismos, de las que se desprendían, a nuestro juicio, diversos incumplimientos de la normativa urbanística en la aprobación definitiva del citado Estudio de Detalle y, consecuentemente, de la licencia de obras concedida, formulamos a la Alcaldía-Presidencia **Recordatorio** del deber legal de observar lo dispuesto en los arts. 10.1.A.c1, 15 y 31 a 38 de la Ley de 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y en las propias Normas Subsidiarias municipales, así como **Recomendación** con objeto de que, según lo dispuesto en los arts. 189 y 190 LOUA, se acordara, de oficio, la suspensión o revisión, según procediera, del acuerdo de aprobación definitiva del mencionado Estudio de Detalle y de la licencia de obras concedida.

En la respuesta que nos remitió el Ayuntamiento, exponiendo los antecedentes de la cuestión, se mantenía la improcedencia de la revisión de oficio recomendada por esta Institución, pues así se había resuelto en la Resolución de la Alcaldía 1173/2009, de 17 de Diciembre de 2009, tras la emisión de los pertinentes informes técnicos y jurídicos y sin que la misma hubiera sido recurrida ni en vía administrativa ni judicial.

Entendimos, por tanto, que no se había aceptado nuestra resolución, por lo que procedimos a incluir la presente queja, en lo que se refiere a las actuaciones llevadas a cabo con el Ayuntamiento de Atarfe, dando cuenta de todo ello. Sin embargo, la Institución continuó actuaciones ante las Direcciones Generales de Urbanismo y de Inspección, de la, entonces, Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Ya en el año 2012, conocimos por ambas Direcciones Generales que se había interpuesto, con fecha 28 de Octubre de 2011, recurso contencioso-administrativo contra el Ayuntamiento de Atarfe ante su desestimación por silencio de la revisión de oficio del Acuerdo del Pleno de dicho Ayuntamiento, de 18 de Abril de 2007, por el que se aprobó el Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica del solar.

Por consiguiente, al encontrarse el asunto sub-iudice, procedimos a suspender nuestras actuaciones, suspensión que se extiende a las actuaciones que, sobre la concesión de la licencia en el mencionado solar, estábamos efectuando ante la Dirección General de Inspección, toda vez que tal licencia fue concedida al amparo del Estudio de Detalle cuya impugnación jurisdiccional, por la negativa municipal a su revisión de oficio, se nos anunciaba.

Esta Institución tramitó la **queja 11/1371**, que deriva de otra anterior (**queja 05/1512**), por los retrasos en el cumplimiento de un acuerdo entre el Ayuntamiento de Córdoba y los vecinos de un bloque de viviendas donde, en su parte trasera –y sobre la que el planeamiento anterior al que estaba en vigor en el momento de presentar la queja en el año 2005 tenía prevista la ejecución de una calle- se estaba construyendo un edificio, con licencia municipal, a una distancia de 1,5 metros de sus ventanas, lo que les producía una lógica sensación de agobio.

Se trataba de una cuestión ampliamente conocida y tratada por el Ayuntamiento (Gerencia Municipal de Urbanismo) que, hasta ahora y después de un sin fin de actuaciones de los interesados, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de la Delegación Provincial de la actual Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Córdoba y de esta Institución, no había sido todavía posible resolver.

El problema origen de esta queja pudo ser evitado aplicando la normativa de disciplina urbanística en su día y, posteriormente, previendo en el planeamiento el tratamiento que se debía dar a la situación fáctica de fuera de ordenación creada. Sobre ello, volveremos más adelante.

De hecho, el Ayuntamiento como persona jurídica, sujeto de derechos y obligaciones, asumió resolver este asunto y, aún cuando no se considerara responsable del problema, a nuestro juicio la situación creada no es ajena a las acciones y omisiones desarrolladas por parte municipal.

El hecho es que siete años después de iniciarse la primera queja de estos ciudadanos y pese a los compromisos adquiridos, no se había resuelto este asunto. Esto evidencia hasta qué punto puede llegar a ser ineficaz una Administración a la hora de ejecutar sus propios actos, creando una situación de inseguridad jurídica, que ya se ha

prolongado excesivamente en el tiempo, que mantiene a las personas afectadas en una situación de precariedad desde hace años y que parece no tener fin.

Por otro lado, es preciso recordar que cuando se presentó la queja, en el año 2005, tres de las personas afectadas por la situación que motivaba la queja tenían 82, 78 y 72 años, por lo que en esos momentos contaban con 89, 85 y 79 años.

Pasando ya a relatar los antecedentes del expediente, nos encontramos con que, a través de una comunicación de 10 de Mayo de 2005, trasladamos al Gerente Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento el siguiente escrito:

“Los reclamantes nos exponen el problema que se les ha originado en el edificio donde tienen sus viviendas, situado en la calle .., número 34 de esa capital, por cuanto, en su parte trasera, sobre la que un planeamiento urbanístico anteriormente en vigor, tenía prevista la construcción de una calle, se está construyendo una vivienda contando con licencia municipal. Afirman que, sin tener conocimiento de ello los vecinos, el planeamiento que preveía la construcción de la calle sufrió modificaciones frente a las que, dada su ignorancia de dicho cambio de planeamiento, nunca recurrieron y, ahora, se permite construir a una distancia de un metro y medio de sus ventanas, produciendo la lógica sensación de agobio. Y, textualmente, añaden:

“En resumen, el propietario del nº 32, al construir el edificio, deja una distancia de 1,40 metros aproximadamente, entre su construcción y la nuestra, por lo que el local, bajo y la 1ª planta quedan totalmente encerrados.

Tres de éstos están habitados por señoras cuyas edades son: 82, 78, 72 años, pensionistas y viudas, las cuales están atravesando grandes crisis de ansiedad debido a la impotencia que les supone el asomarse a sus ventanas y ver una tapia de unos 7 metros. El de mi propiedad está en régimen de alquiler, encontrándose los inquilinos en las mismas circunstancias.

Pedimos ser recibidos con el Teniente de Alcalde de Urbanismo el cual declinó en D. ...

Durante la citada entrevista, nos acompañó nuestro letrado para así poder mejor exponerlos; mostrándose siempre solícito, en todo cuanto se expuso, pero la conclusión final fue; que se lamentó de nuestra suerte, diciéndonos que nosotros “teníamos que haber ido al Ayuntamiento en su día; hace 28 años, para decirles que hubieran construido la citada calle, y que el desconocer el Plan de Urbanismo, no nos exime de su vigencia” aunque el Ayuntamiento haya incumplido el citado con sucesivos posteriores planes.”

Pues bien, siete años después y pese al compromiso adquirido por el Ayuntamiento de permutar las viviendas de las personas afectadas, la situación continuaba igual. Tras un sin fin de gestiones realizadas por esta Institución, tenemos que destacar que llegamos a recibir hasta 20 informes del Ayuntamiento sobre las gestiones que se estaban realizando, pero que no acababan de dar su fruto, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Córdoba **Recordatorio** del deber legal de observar el principio de eficacia, contemplado en el art. 103.1 CE y 3.1 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Asimismo, también formulamos **Recomendación** para que, conforme al modelo constitucional de Administración al servicio de la ciudadanía, por parte del Ayuntamiento se realicen cuantas actuaciones sean necesarias para garantizar que la permuta de las viviendas va a poder ser efectiva, garantizando la necesaria seguridad jurídica de unos ciudadanos que llevan demasiado tiempo confiando legítimamente en que ese Ayuntamiento va a cumplir el compromiso asumido en su día.

Ello supone implicarse en la gestión de este asunto de manera que, desde un seguimiento puntual, se den todos los pasos necesarios para resolver con prontitud la pretensión de los interesados y realizar cualquier nueva incidencia que pueda surgir de manera eficiente.

De hecho, los 20 escritos enviados, hasta ahora, desde esa Gerencia, la infinidad de gestiones realizada con aquella finalidad por esta Institución y las múltiples reuniones mantenidas en el seno de la Gerencia no han permitido, hasta la fecha, que estas personas disfruten de una vivienda digna y adecuada, como el art. 47 CE quiere garantizar para la ciudadanía -y ésta fue, justamente, la razón de ser de la admisión a trámite de esta queja en 2005- aún no resuelta.

De la respuesta que nos remitió el Ayuntamiento de Córdoba se desprendía que se había aceptado nuestra resolución, por cuanto nos daban cuenta de las gestiones que se venían desarrollando para concretar la permuta de las viviendas acordada, indicando que el día 28 de Junio de 2012 se iba a elevar a escritura pública la primera de las permutas, estando prevista la firma del resto de los propietarios en los próximos días, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones en la queja al entender que el problema estaba en vías de solución.

En la **queja 11/1476**, el interesado nos exponía que desde 2008 venía reclamando a la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga el cumplimiento del Convenio firmado en su día por el Ayuntamiento de Málaga y afectante al "AREA DE REPARTO LITORAL OESTE AR.SU LO.I", que contemplaba que un 20% del número de viviendas para uso en régimen de alquiler fuera destinado preferentemente a jóvenes. Añadía en su escrito, textualmente, lo siguiente: "*En reunión mantenida el pasado día 19 de Marzo de 2009, con D. ..., Concejal de Urbanismo, se comprometió a dar una respuesta y aún no se ha producido*".

Durante la tramitación de la queja se nos remitió copia de la respuesta que se había enviado al interesado respecto de su consulta, por lo que, sobre esta cuestión, entendimos atendida la pretensión del reclamante. En cuanto a la construcción de las 72 viviendas, la Delegación Municipal de Ordenación del Territorio y Vivienda nos indicó, textualmente, que "*la parcela residencial M-2, que aún no ha sido edificada, es de propiedad privada y suponemos que la propiedad, dadas las circunstancias económicas actuales, ha aplazado la construcción en la misma*".

Por nuestra parte, recordamos que la obligación de construir estas viviendas deriva de la Adenda al Convenio de Tabacalera suscrito en su día y recogida en la Modificación de Elementos del PGOU/97, aprobada definitivamente con fecha 23 de Diciembre de 2003. Entendíamos que no parecía congruente este incumplimiento de una de las finalidades del convenio, que justificó en su día la tramitación y aprobación de una proposición urgente para añadirla a su contenido, con la aparente pasividad municipal ante la nula intención de la propiedad de la parcela de construir en ella las viviendas antes citadas. La defensa del interés público parece aconsejar una posición municipal más

proactiva en orden a conseguir el cumplimiento de esta finalidad del convenio, si es que existe una decidida voluntad de llevarlo a término en todas sus previsiones.

En tal sentido, en el debate plenario de la proposición, el Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, por parte del Equipo de Gobierno, defendía la aprobación del Convenio y la adición propuesta en base, entre otras, a la siguiente consideración:

“...vienen a solventar, o, al menos, a paliar en parte algunas de las deficiencias que sigue teniendo la ciudad y de las que somos conscientes y estamos luchando para tratar de superar. Me refiero en concreto a la posibilidad de tener nuevas viviendas de alquiler, preferentemente para jóvenes, parece que con esta opción que se ha planteado a través de las negociaciones mantenidas durante estos meses damos un paso significativo y adelante en lo que va a ser la nueva política de viviendas que impulsará en su momento este Ayuntamiento”.

Suponemos que la Modificación de Elementos del PGOU recogía unos plazos para su desarrollo y programación y, si se han incumplido, estimamos que la Administración municipal debe asumir una posición activa de impulso para conseguir su cumplimiento y desarrollo en aras a la defensa del interés público. Lo que no parece que tendría justificación es que se hubieran desarrollado algunos de los acuerdos del convenio, con más o menos relevancia para los intereses municipales o privados, y, por el contrario, este impulso para la consecución de viviendas en alquiler, preferentemente para jóvenes, se haya obviado.

Por ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Málaga **Recordatorio** del deber legal de observar lo previsto en el artículo 3, apartado 1, letra e, de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece entre los fines de la actividad urbanística el posibilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada de los residentes en Andalucía, de acuerdo con las previsiones del artículo 47 de la Constitución Española y del artículo 5, apartado 2, de la misma Ley que regula los convenios urbanísticos para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística. También formulamos **Recomendación** de que, -ante la decisión de la propiedad de parcela donde estaba prevista la construcción de viviendas preferentemente para jóvenes de aplazar la construcción en ella ante las circunstancias económicas actuales- ese Ayuntamiento estudie posibles alternativas para que, mediante los trámites legales que, en su caso, resulten necesarios, sea posible garantizar en este caso la función social de la propiedad y lograr la construcción de las viviendas dignas y adecuadas previstas para un colectivo especialmente desfavorecido por la crisis como el de los jóvenes y atender a los objetivos que, en su día, aconsejaron la firma del Convenio Urbanístico Área de Reparto Litoral AR.SU.LO I.

La respuesta que nos remitió el Alcalde, unida a las que se habían enviado con anterioridad en torno a este mismo asunto, nos permitieron estimar que el Ayuntamiento se comprometía a garantizar que la reserva del 20% del número de viviendas que le correspondían a la parcela en cuestión, para destinarlas al alquiler, preferentemente para jóvenes, resultaba efectiva y, en consecuencia, que se aceptaba la resolución formulada por esta Institución en tal sentido. No obstante, no se podía adelantar un plazo aproximado para la construcción de tales viviendas, toda vez que se trataba de una parcela de propiedad privada y que el plan de etapas del PERI no establecía plazos de ejecución para las obras de edificación.

Por ello, dadas las anteriores circunstancias, procedimos a archivar el expediente de queja al entender que no eran precisas nuevas actuaciones por nuestra parte, pero indicamos a la Corporación Municipal que esperábamos que, llegado el momento, ejerciera las competencias que, en materia urbanística, le correspondían para que la mencionada reserva de viviendas en alquiler para jóvenes se viera efectivamente respetada en observancia de las previsiones del planeamiento en tal sentido.

El interesado de la **queja 11/3410**, como copropietario y en representación del resto de los propietarios de un inmueble de Huelva, situado dentro de la Unidad de Ejecución número 37 del PGOU de esa capital, catalogado como zona verde, nos exponía que, en Febrero de 2010, solicitaron de la Gerencia Municipal de Urbanismo que estudiara la posibilidad de llegar a un compromiso para la venta por mutuo acuerdo de la citada finca al Ayuntamiento. Añadía que recibieron la aceptación de ese ofrecimiento por parte de la Gerencia, valorando la finca en 124.108,96 euros, cantidad que aceptaron los propietarios en Marzo de 2011, para llevarla a la reunión del Consejo de la Gerencia prevista para el 23 de Marzo posterior. Sin embargo, y siempre según los interesados, dicha propuesta fue retirada sin previo aviso del orden del día, sin que se les explicara la razón que motivó tal decisión, lo que conllevaba que, nuevamente, se demorara la solución de este asunto, añadiendo nuevos perjuicios a los que ya venían sufriendo desde hacía varios años a causa de ello.

La Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Huelva nos dijo que la precaria situación de la tesorería de la Gerencia desaconsejaba asumir nuevas obligaciones, que no podrían ser atendidas.

Aunque esta Institución entendía, dada esta situación de precariedad económica, que no se asumieran nuevas obligaciones que no podrían ser atendidas, no comprendíamos que, según los reclamantes, durante muchos años el planeamiento general del municipio de Huelva hubiera establecido como sistema de actuación para la unidad de ejecución donde se encuentra su finca (calificada de espacios libres y con un aprovechamiento urbanístico cero) el de expropiación, que fueran pasando los años previstos para su desarrollo y que esta situación se prolongara de forma indefinida, ocasionándoles un evidente perjuicio, toda vez que no se expropiaba la finca, ni se les permutaba por otra, ni se les compensaba con el aprovechamiento urbanístico que les pudiera corresponder en otra unidad de ejecución.

Por ello, además de recordar el contenido del art. 19.a).3ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, interesamos un nuevo informe a la Gerencia con objeto de que nos indicaran las nuevas actuaciones que, en su caso, se llevaran a cabo para desbloquear la actual situación que afectaba al desarrollo de esta Unidad de Ejecución, de forma que los propietarios de esta finca no siguieran viéndose perjudicados por la paralización «de facto» de dicho desarrollo.

La Gerencia reiteraba la difícil situación de la tesorería municipal para no asumir la adquisición por mutuo acuerdo del inmueble, argumentando que sería una temeridad asumir nuevas obligaciones que no podrían asumir. Por ello, y como alternativa al problema planteado, advertían de la posibilidad de que los propietarios instaran el procedimiento de expropiación forzosa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Tras dar cuenta de esta información a los interesados, por si se decidían a iniciar este procedimiento, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

La **queja 11/144** la admitimos a trámite por la imposibilidad de hacer, en un inmueble, una vivienda digna y adecuada para la familia propietaria, que vivía en una situación de precariedad en otra vivienda. En nuestra petición de informe al Ayuntamiento almeriense de Turre, dábamos cuenta de que se trataba de una vivienda que se ve afectada por un proyecto de paseo que la atraviesa y que tenía que ser demolida por completo, y en el que transcribíamos las palabras de la interesada: *“Un proyecto que se lleva madurando desde más de 20 años. En un Pleno del Ayuntamiento de Turre en el 2010, se aprobó definitivamente este proyecto. Sin a fecha de hoy, llegar a ningún acuerdo de indemnización, ni expropiación”*.

El problema era que la aprobación del Proyecto y su ejecución no daría lugar a una indemnización, sino a la compensación que procediera por aplicación del sistema de compensación. En definitiva, parece que, hasta que no se desarrolle la unidad de ejecución, los distintos propietarios incluidos en ella no asumirían las cargas y recibirían los beneficios inherentes a la ejecución de esta unidad, sin que, mientras tanto, como decíamos, puedan realizar obra alguna que no vaya destinada, como decíamos, a la mera conservación.

Sin embargo, al recibir la respuesta municipal, se introducía una doble indeterminación sobre si la vivienda iba a quedar, o no, afectada por el proyecto y si el mismo se iba a ejecutar por compensación o, finalmente, por expropiación. Evidentemente, esto no ayudaba a tranquilizar a una familia que continuaba residiendo, mientras se ejecutaba, o no, la infraestructura, en un cortijo de 40 m², al no poder ocupar su propia vivienda.

Ante estos antecedentes, trasladamos al Ayuntamiento de Turre nuestras consideraciones, pues después de más veinte años de la inclusión del inmueble en una determinada unidad de ejecución, lo cierto es que las previsiones del planeamiento no se han ejecutado, con lo que ni se ha beneficiado el interés público presente en la previsión por la que se aprobó en su día la actuación sobre este espacio que, de forma tan determinante, afecta a los titulares de inmuebles incluidos en la unidad de actuación, ni se les permite, concretamente en el caso que nos ocupa, disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Esa indeterminación continúa actualmente hasta el punto de que parece que, ni siquiera el Ayuntamiento, conoce con exactitud, en el año 2012, veintiún años después, cómo se van a ejecutar las previsiones que contempla el Plan respecto del Paseo Avenida de Almería-Travesía de Turre ya que, como hemos transcrito más arriba, se ha valorado la posibilidad de una modificación del planeamiento que afectaría a todas las parcelas con fachada a la Avenida de Almería, indicándonos más adelante que *“puede contemplar en caso de ser necesario, la obtención por expropiación de los terrenos afectados”*.

En ambos casos se introduce, ahora, un posibilismo, una indeterminación, que no ayuda a crear la necesaria seguridad jurídica y la confianza legítima que deben tener las Administraciones Públicas en sus relaciones con los administrados. En definitiva, un *“saber a qué atenerse”* respecto de la situación jurídica en lo que concierne a sus inmuebles en relación con una referencia temporal determinada.

Por ello, comunicamos al Ayuntamiento que la actividad urbanística es una función pública que, entre otros aspectos, incluye la planificación, la dirección y control de la ocupación y utilización del suelo. Actividades éstas que se deben ejercer dentro de unos razonables parámetros de proporcionalidad, seguridad jurídica y justa distribución de beneficios y cargas.

La ausencia de establecimiento de un plazo determinado para la ejecución del planeamiento, o el incumplimiento del previsto en el plan, seguido de unas posibles modificaciones de los sistemas de actuación no genera, a nuestro juicio, la exigible seguridad jurídica en la ciudadanía afectada en su patrimonio por la planificación.

Además, de acuerdo con el art. 88 LOUA, la organización temporal de la ejecución del planeamiento es una exigencia que debe figurar, bien en toda planificación, de acuerdo con el art. 18.2 de esta Ley o, en su defecto, en «las correspondientes áreas, sectores y unidades de ejecución, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución». Ello, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 2 de este mismo precepto, en el sentido de que «En el marco de la organización temporal de la ejecución que esté establecida, los municipios pueden concretar, motivadamente, el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones, por el mismo procedimiento previsto en el apartado anterior».

Por todo ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Turre **Recomendación** con objeto de que diera las instrucciones oportunas para que se informe a los interesados, con la mayor claridad posible, de las previsiones que realmente tiene el Ayuntamiento respecto del Proyecto de Ordenación, Adecuación Urbana y Mejora de Firme en Ctra. de Turre a Mojácar (Paseo Avenida de Almería-Travesía de Turre) y la forma en que se vería afectado el inmueble a que se refiere la queja y, en su caso, sistema de actuación aplicable y compensación que se aplicaría por la privación de este bien.

Asimismo, con objeto de garantizar el principio de seguridad jurídica en el que se deben enmarcar las relaciones entre Administración y administrados, se deberá informar a los interesados del plazo en el que, en su caso, se modificaría el planeamiento y se ejecutarían las previsiones del mismo, acabando con una situación de indeterminación e inseguridad que impide, «de facto» y desde hace demasiados años, a los titulares del inmueble adaptarlo como residencia, con objeto de que puedan ocuparlo como un lugar digno y adecuado, en lugar de la infravivienda en la que actualmente residen, siempre según las manifestaciones de la interesada.

Sin embargo y a pesar de todas nuestras actuaciones posteriores, no recibimos respuesta del Ayuntamiento de Turre a nuestra resolución, por lo que tuvimos que proceder a incluir la queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando la falta de respuesta de su Alcalde-Presidente a nuestra resolución.

El motivo de admitir a trámite la **queja 08/4989** fue la consideración del interesado centrada en el hecho de que el planeamiento urbanístico municipal hubiera dejado en situación de fuera de ordenación un inmueble de su propiedad situado en el municipio malagueño de Algarrobo, lo que le suponía un grave perjuicio al no encontrar un comprador para el mismo ni tampoco producirse el desarrollo urbanístico que le permitiera obtener el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Por otra parte, tampoco se ha incoado expediente de expropiación del mismo, lo que conlleva que, desde Abril de 1999, en que se aprobó el Texto Refundido de las NN.SS. de Algarrobo, se haya producido esta afectación negativa para el interesado.

Esa indeterminación continuaba, lo que no ayudaba a crear la necesaria seguridad jurídica y la confianza legítima con que deben actuar las Administraciones Públicas en sus relaciones con los administrados. En definitiva, un “*saber a qué atenerse*” respecto de la situación jurídica en lo que concierne a sus inmuebles en relación con una referencia temporal determinada. De acuerdo con ello, trasladamos que debía tenerse en cuenta la situación de precariedad del interesado y el grave problema que le afecta al no

poder disponer de un ingreso económico que le resulta necesario para mejorar su calidad de vida.

Por todo ello, formulamos a la citada autoridad **Recomendación** con objeto de que la Alcaldía-Presidencia dé las instrucciones oportunas para que se informe al interesado, con la mayor claridad posible, de las previsiones temporales que realmente tiene el Ayuntamiento respecto de la aprobación y desarrollo del instrumento urbanístico que permitirá al Ayuntamiento disponer de los recursos económicos necesarios para entregarle la compensación que se aplicaría por la privación de este bien, tras el correspondiente expediente de expropiación.

Ello, con objeto de garantizar el principio de seguridad jurídica en el que se deben enmarcar las relaciones entre Administración y administrados, acabando con una situación de indeterminación e inseguridad que impide, «de facto» y desde hace demasiados años, al titular del inmueble disponer de un ingreso económico por su venta que le resulta indispensable para mejorar su calidad de vida.

Sin embargo y después de diversas actuaciones, finalmente no recibimos respuesta del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Algarrobo a nuestra resolución, por lo que tuvimos que proceder a incluir la queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando esta falta de respuesta a nuestra resolución y procediendo, por tanto, al archivo de nuestras actuaciones.

2. 1. 2. Gestión urbanística.

En la **queja 10/5434**, el interesado, en su calidad de Secretario Administrador de una comunidad de propietarios de una urbanización del municipio almeriense de Macael, nos exponía que la Junta de Gobierno Municipal del citado Ayuntamiento otorgó, en Julio de 2008, licencia de primera ocupación a la promotora de la urbanización, compuesta por 55 viviendas, sin que estuvieran finalizadas las obras de urbanización y la acometida de servicios al edificio, tanto en las zonas comunes como en las viviendas y demás elementos, con lo que los propietarios no podían contratar los servicios básicos como agua o energía eléctrica, y el edificio continuaba, en Octubre de 2009, con los servicios “*de obra*”. Por ejemplo, nunca había funcionado el ascensor.

Tras admitir a trámite la queja, esta Institución se dirigió al Ayuntamiento de Macael que, en un primer momento, no aclaraba por qué razón se concedió la licencia de primera ocupación sin estar concluidas las obras de urbanización, por lo que tuvimos que interesar copia de los informes técnicos y jurídicos que avalaron su concesión. Entonces, el Ayuntamiento reconoció que se concedió dicha licencia sin que constaran en el expediente los citados informes.

Esta circunstancia determina el incumplimiento de lo ordenado en la legislación sectorial correspondiente en cuanto a los requisitos que deben exigirse para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

En tal sentido, de acuerdo con el artículo 169.1.e) de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, están sujetos a previa licencia urbanística municipal, entre otros, la ocupación y primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso. Por su parte, el artículo 172 de esta misma Ley, artículo que regula el procedimiento de otorgamiento de la licencias urbanísticas, en su apartado 4º dispone que «Las licencias se

otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación, debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a dichas previsiones».

Por tanto, nos encontramos ante un trámite necesario para un válido otorgamiento de la licencia de ocupación, el preceptivo informe técnico y jurídico, que al parecer no fue cumplido por parte del Ayuntamiento al otorgar la licencia de ocupación cuestionada. Al respecto, el artículo 63 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común señala que son anulables los actos de la Administración que incurran en cualquier infracción del ordenamiento jurídico, incluso la desviación de poder, disponiendo el artículo 103.1 de esta misma Ley la posibilidad de declarar lesivos para el interés público los actos favorables para los interesados que sean anulables conforme a lo dispuesto en el citado artículo 63, a fin de proceder a su ulterior impugnación ante el orden jurisdiccional contencioso- administrativo.

Por ello, formulamos a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Macael **Recordatorio** del deber legal de observar los artículos 169.1.e) y 172 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como de los artículos 63 y 103.1 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. También formulamos **Recomendación** de que, en observancia de los preceptos citados, se proceda a declarar la lesividad para el interés público de la licencia de ocupación concedida por ese Ayuntamiento sin contar con el informe técnico correspondiente y a realizar los trámites preceptivos conducentes a la revisión de oficio de la licencia de primera ocupación cuestionada.

Como respuesta, el Ayuntamiento nos comunicó que, finalmente, las obras de urbanización se habían concluido y que el Ayuntamiento había recepcionado provisionalmente la urbanización, por lo que no se consideraba oportuno, por esta razón, iniciar un expediente de declaración de lesividad para el interés público. Aunque entendimos, respecto a la cuestión planteada por el Secretario-Administrador, que había quedado solucionada al estar la urbanización recepcionada por el Ayuntamiento, le dimos traslado con objeto de que presentara sus alegaciones y consideraciones antes de proceder al archivo del expediente de queja. Sin embargo, no formuló alegación alguna, por lo que, finalmente, procedimos a dar por concluidas nuestras actuaciones al considerar que el problema había quedado solucionado.

En la **queja 11/5090**, los interesados denunciaban la situación en la que se encontraban: residían en una urbanización particular, dentro del término municipal de Cártama (Málaga), que estaba calificada como Suelo Urbano No Consolidado. En su escrito señalaban que *“Además solicitar la posible mejora de la calificación del suelo en el que nos encontramos, que no impida el desarrollo normal de la urbanización y de sus servicios ya que si el actual modo de desarrollo del suelo impuesto por el Ayuntamiento de Cártama es el de compensación y entendiéndose caducados los plazos para la ejecución y desarrollo por parte de los promotores de esta urbanización, sea modificado el sistema de desarrollo urbanístico de compensación por el de cooperación o cualquier otro que no traslade los problemas derivados de esta situación a los vecinos que tenemos parcelas y viviendas legalmente construidas y que cumplimos con todos nuestros deberes, ya que consideramos deber de la municipalidad velar por los intereses del territorio y de sus habitantes por lo que un conflicto que se originó hace más de treinta años en el que el ayuntamiento no ha sabido o podido retener ni obligar a los promotores en su deberes con el territorio no pueden ser de ningún modo asumidos por los que en definitiva somos los únicos que han cumplido y encima ser menospreciados y tachados de ilegales etc cada vez que solicitamos apoyo del Consistorio”*.

En el informe que nos remitió el Ayuntamiento se indicaba, en síntesis, que no tenían previsto modificar el sistema de actuación del sector, alegando que para ello debería disponer de unos recursos económicos con los que, actualmente, no contaba, por lo que se mantenía el sistema de compensación para el desarrollo urbanístico de la zona.

Posteriormente, el Ayuntamiento, sin negar que efectivamente se produjo en su día el aludido otorgamiento de licencias de obras en el sector, mantenía que la iniciativa para el desarrollo del sector corresponde a los propietarios y que, dada la situación económica general, el Ayuntamiento no podía cambiarlo, ni desarrollarlo, ya que no disponía de recursos económicos para ello.

Esta Institución, partiendo de su experiencia en la tramitación de otros expedientes de queja, puede concluir que la carencia de infraestructuras en parcelaciones de origen irregular o que, siendo ajustadas a planeamiento, se encuentran sin completar en cuanto a sus infraestructuras no debe atribuirse a situaciones de crisis económica como las que, actualmente, padecemos, sino con frecuencia a la no exigencia del cumplimiento de sus compromisos y obligaciones a los promotores urbanísticos. Y más grave aún, como al parecer ocurre en este caso, a que se han otorgado licencias de obras sin que, con carácter previo, hubiera quedado garantizada la previa o simultánea urbanización de la zona.

Y ello, a pesar de que, desde la entrada en vigor del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en 1955 y de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de Mayo de 1956, la exigencia de dicha previa o simultánea urbanización constituye un requisito indispensable para el otorgamiento de licencias de obras. Así ha continuado siendo con las posteriores leyes del suelo de nuestro país y, actualmente, con la LOUA.

La inobservancia, que puede calificarse de irresponsable, de la citada normativa ha motivado situaciones como la que origina la presente queja, ya que nos encontramos ante una edificación, construida con la preceptiva licencia municipal, pero que no tiene garantizado el suministro de agua potable, al carecer de conexión con la red municipal. Todo ello, además, con la consecuencia de que, transcurrido un tiempo, los propietarios, como el afectado de esta queja, es frecuente que acudan a los respectivos Ayuntamientos, demandando que se les dote de las infraestructuras propias del suelo urbano.

Todo lo cual nos debe llevar a una reflexión relativa a las causas por las que, en anteriores tiempos de bonanza económica, no se impulsó, asignando a los propietarios responsables de esta situación el coste económico originado, la tramitación de instrumentos urbanísticos que, en la medida de lo posible, regularan y ordenaran las zonas afectadas, dotándolas de las infraestructuras básicas para el uso adecuado de las viviendas.

Por ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cártama **Recordatorio** del deber legal de observar lo previsto en el artículo 54.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (así como de la normativa urbanística anteriormente aplicable que regulaba la cuestión en términos similares), que impide con carácter general la realización de actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización, aunque pueda autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 55 de la misma ley. De esta forma, se evitará el agravamiento de situaciones, tan difíciles y complejas de afrontar en el contexto de la actual situación económica, como la que afecta a ese municipio.

También formulamos **Recomendación** de que el Ayuntamiento lleve a cabo actuaciones efectivas con objeto de impulsar la constitución de la Junta de Compensación de esta Unidad de Ejecución a fin de que se den los pasos necesarios encaminados a solucionar las deficiencias de servicios que, al parecer, actualmente presenta este sector del suelo urbano no consolidado municipal. Ello resulta obligado por cuanto, en su día, se otorgaron licencias de obra para construir las viviendas que se encuentran en esta urbanización, por lo que le resulta atribuible una evidente responsabilidad en el origen de esta ausencia de infraestructuras básicas en viviendas habitadas.

De la respuesta recibida se desprendía que la solución pasaba por una Revisión del PGOU o una Innovación de mayor incidencia, aunque se añadía que, en cualquier caso, el sistema de desarrollo de la unidad de ejecución permanece inalterado como compensación, por lo que entendimos que, en términos generales, se había aceptado el contenido de nuestra resolución por parte del Ayuntamiento, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones en este expediente de queja. Sin perjuicio de ello, ante la preocupación que nos suscitaba el hecho de que estas viviendas siguieran careciendo de unas infraestructuras básicas, instamos al Ayuntamiento a que, en orden a impulsar la solución de este problema, llevara a cabo diversas actuaciones tendentes a impulsar la aprobación del instrumento urbanístico más factible, técnica y legalmente, que, salvaguardando los intereses públicos, permitiera satisfacer las demandas de infraestructuras básicas de los residentes en la urbanización.

La interesada de la **queja 08/4936**, propietaria de un piso en la zona de Caños de Meca, en el municipio gaditano de Barbate, nos exponía que cuando adquirió éste, situado en zona urbana, no contaba con suministro de agua conectado a la red pública, ni alcantarillado y el servicio de limpieza se limitaba a la recogida de basura un día a la semana. Tras 16 años desde su adquisición, siempre se encontraba con la promesa de que el año siguiente se harían las acometidas de agua, de alcantarillado, se arreglaría la carretera, etc., a pesar de que otras zonas del municipio, que no eran suelo urbano, sí iban contando con estas mejoras.

Después de diferentes actuaciones, hemos ido conociendo, a través del Ayuntamiento de Barbate, que venía realizando diferentes gestiones para intentar solucionar el problema del abastecimiento de agua potable y de alcantarillado a Los Caños de Meca. Estas soluciones son complejas y costosas, por lo que hemos interesado en varias ocasiones que clarifique unos plazos aproximados de ejecución a fin de valorar si el problema se encuentra, o no, en vías de solución. En cuanto al abastecimiento de agua y alcantarillado, el Ayuntamiento considera que la solución es un acuerdo con la Agencia Andaluza del Agua, a la que también nos hemos dirigido para conocer las posibilidades de este acuerdo.

De la respuesta de la misma se desprende que las actuaciones que le corresponden se encuentran en proyecto para su próxima aprobación y ejecución. Por tanto, el problema sigue planteándose en cuanto a la carencia de red en baja de abastecimiento de agua y saneamiento, para lo que resulta imprescindible que el Ayuntamiento impulse los instrumentos de regularización urbanística de la zona necesarios.

El Ayuntamiento nos comunicó que, debido a la crisis económica, que afecta más singularmente a dicho municipio, tenían dificultad para impulsar y ejecutar la aprobación de un nuevo PGOU que permita ordenar la zona de Caños de Meca y Zahora.

En relación con ello, le transmitimos, en primer lugar que, efectivamente, conocemos la dramática y angustiosa situación por la que, actualmente, atraviesa esa

población, esperando que, en la medida de lo posible y con la participación de todos, dicha situación sea revertida en el menor plazo posible.

No obstante y en lo que concierne a esta queja, partiendo de la experiencia de esta Institución en la tramitación de otros expedientes de queja, podemos concluir que la carencia de infraestructuras en parcelaciones de origen irregular o que, siendo ajustadas a planeamiento, se encuentran sin completar en cuanto a sus infraestructuras no debe atribuirse a situaciones de crisis económica como las que, actualmente, padecemos y, de forma más acusada en ese municipio, sino más bien y con frecuencia a que se ha producido una clara y manifiesta vulneración por parte de bastantes ciudadanos de la normativa urbanística y por la dejación por parte municipal de sus competencias en materia de ejercicio de la disciplina urbanística o, en otros casos, en la no exigencia de cumplimiento de sus compromisos y obligaciones a los promotores urbanísticos. Y más grave aún, en ocasiones se han otorgado licencias de obras sin que, con carácter previo, hubiera quedado garantizada la previa o simultánea urbanización de la zona.

La inobservancia, que puede calificarse de irresponsable, de la citada normativa ha motivado situaciones como la que origina la presente queja, ya que nos encontramos ante una edificación, construida con la preceptiva licencia municipal, pero que no tiene garantizado el suministro de agua potable, al carecer de conexión con la red municipal. Y ello, además, en una zona, como la que constituye Caños de Meca y Zahora, en la que ha proliferado la construcción ilegal y sin licencia alguna de decenas y decenas de inmuebles con total desprecio de la normativa urbanística y contando con una pasividad municipal y autonómica que puede calificarse, como antes manifestábamos, de irresponsable. Siendo así que, además, en algunos casos, nos podríamos encontrar ante hechos que suponen actuaciones delictivas, de acuerdo con lo tipificado, desde 1995, en el artículo 319 del Código Penal, causando la utilización de estos inmuebles, ya sean como primera o segunda residencia, acusados perjuicios a la ordenación del territorio y al medio ambiente. Todo ello, además, con la consecuencia de que, transcurrido un tiempo, los propios promotores de este desastre territorial y urbanístico, hayan tenido o no licencia previa, es frecuente que acudan a los respectivos Ayuntamientos, demandando que se les dote de las infraestructuras propias del suelo urbano.

Por todo ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Barbate **Recordatorio** del deber legal de observar lo previsto en el artículo 54.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (así como de la normativa urbanística anteriormente aplicable que regulaba la cuestión en términos similares), que impide con carácter general la realización de actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización, aunque pueda autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 55 de la misma ley. De esta forma, se evitará el agravamiento de situaciones, tan difíciles y complejas de afrontar en el contexto de la actual situación económica, como las que afecta a ese municipio. También formulamos **Recordatorio** del deber legal de observar el artículo 51 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que regula los deberes que forman parte del contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo, y más singularmente la letra C, apartado g, de dicho precepto legal que obliga a los propietarios a costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones. En el caso de aquellos propietarios con licencia de obras en la zona que ya hubieran hecho efectivo los costes de urbanización correspondientes, lógicamente deberían ser asumidos por el Ayuntamiento.

Por último, formulamos **Recomendación** al objeto de que, ante la gravedad que origina el actual desorden urbanístico de la zona de Caños de Meca y Zahora, se impulse con el mayor esfuerzo posible el proceso de aprobación definitiva del nuevo Plan General, solicitando a tal efecto la colaboración y ayuda de la Administración Autonómica y realizando un efectivo ejercicio de las competencias urbanísticas municipales en materia de disciplina urbanística, con la finalidad de evitar nuevas construcciones ilegales que vulneren o impidan la ejecución en el futuro de las determinaciones y previsiones del nuevo planeamiento. Este rigor en el ejercicio de la disciplina urbanística pasa por el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 195, apartado 4, que obliga a poner en conocimiento del Ministerio Fiscal aquellos casos en los que se aprecien indicios de delito o falta.

Examinada la respuesta municipal, esta Institución consideró que era aconsejable la suspensión de nuestras actuaciones pues suponía la aceptación de la Resolución formulada, sin perjuicio de reconocer que se trataba de medidas que no permitirán de manera inmediata la solución de los problemas que afectan al núcleo de Caños de Meca y Zahora, pero que constituyen el paso previo necesario para ello, puesto que harán posible en su día ordenar urbanísticamente una zona que, hasta la fecha, presenta un importante descontrol e indisciplina urbanística, lo que ha originado problemas como los que motivaron la presentación de esta queja.

Por ello, aunque habrá que superar todavía obstáculos y llevar a cabo muchos trámites, el hecho de que el Ayuntamiento manifieste su voluntad de evitar nuevas ilegalidades urbanísticas y de que informe de que se está contando con la colaboración de todas las administraciones implicadas, nos lleva a estimar que nos encontramos ante un problema en vías de solución a medio plazo y determina que, por el momento, consideremos oportuno suspender nuestra intervención en este asunto, a la espera de que la Corporación Municipal actúe con decisión y eficacia en la ejecución de las medidas anunciadas.

En la **queja 11/5363** acudieron a la Institución los herederos de un ciudadano del municipio granadino de Las Gabias para exponernos su total disconformidad con el proceder municipal, pues consideraban que les había ocasionado un serio perjuicio material y moral, al incumplir su parte del Convenio Urbanístico y Contrato de Permuta que, en su día, fue firmado entre el padre de los herederos y la Corporación Municipal. Añadían, entre otras consideraciones, que su fallecido padre dio cumplimiento estricto a sus obligaciones en dichos convenio y contrato, haciendo entrega de los terrenos comprendidos y que ya están siendo disfrutados por los ciudadanos del municipio, sin que por parte municipal se haya actuado en el mismo sentido al incumplir todas las obligaciones asumidas con la firma de tales documentos.

Tras diversas actuaciones, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Las Gabias **Recordatorio** del deber legal de observar, en todo caso, los principios de eficacia, seguridad jurídica y confianza legítima que deben estar presentes en toda actuación administrativa, de acuerdo con lo establecido, entre otros, en los arts. 9.3 y 103.1 de la Constitución, y art. 3 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, habida cuenta de que, en todo caso, dos propuestas de convenio (no tenemos certeza de que se firmaran, asimismo, los convenios, aunque es posible que sí, pues al menos en uno de ellos se abonó, al parecer, la cantidad de 15.000 euros) firmadas hace aproximadamente siete años tuvieron como consecuencia que bienes de titularidad del fallecido y, posteriormente, de sus herederos, dejaran de estar disponibles al no poder ser utilizados u objeto de transacción alguna, si no es de conformidad con las previsiones del planeamiento urbanístico de aplicación.

Siendo así que, el propio Ayuntamiento, que impulsa las propuestas y, en su caso, firma y autoriza uno de los convenios, o al menos una de las permutas, parece dudar de la legalidad de tales acuerdos o, al menos, muestra su preocupación por una posible impugnación de la Administración Autonómica, lo que le lleva a suspender «de facto» la tramitación de los expedientes. Asimismo, también formulamos las siguientes

Recomendaciones:

1. De que adopten las medidas oportunas para que, si los fines de interés público continúan justificando las previsiones del planeamiento urbanístico en el suelo donde están situadas las parcelas y, en aras a su ejecución, se consideraran adecuadas las propuestas de convenio firmadas, se impulse la tramitación de los correspondientes expedientes, siempre y cuando no vulneren lo establecido en la LOUA y, singularmente, las previsiones de sus arts. 51.C), 72.b) y 75.

2. Para que, en caso contrario, se adopten las medidas oportunas para que, previos los trámites legales oportunos, se dejen sin efecto las propuestas de convenios o, en su caso, la permuta realizada y se incoe, de oficio o a instancia de parte, el correspondiente expediente de responsabilidad patrimonial si, como consecuencia de dejar sin efecto la mencionada propuesta y permuta, se ha causado un daño patrimonial a los herederos, lógicamente siempre y cuando se den los requisitos de indemnización del art. 139 LRJPAC.

Ello, sin perjuicio de las responsabilidades que se puedan derivar al Equipo de Gobierno municipal y/o los concejales y funcionarios, si nos encontramos ante del supuesto del art. 145 de la citada Ley procedimental, así como del art. 78 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

3. Con objeto de que se adopten las medidas oportunas para acreditar, ante los herederos que, efectivamente y como consecuencia de la permuta realizada, fue abonada la cantidad de 15.000 euros.

4. Se dieran las instrucciones oportunas para que se nos enviara copia de los informes jurídicos y técnicos que avalaron la firma de las propuestas de convenio y de la permuta realizada, así como del destino urbanístico de los terrenos que se ofertaron al Sr. ... a cambio de los terrenos que poseía, ubicados en el espacio destinado a zona verde en el Plan, así como de la calificación de los que terrenos por los que se permutaba aquél.

Después de esta resolución, el Ayuntamiento nos respondió que había procedido al pago de la cantidad de 15.000 euros al padre de los reclamantes, cantidad que fue cobrada al día siguiente. Asimismo, habían dado orden para que se procediera a un estudio exhaustivo de la situación para llegar a una solución satisfactoria para los herederos y el Ayuntamiento, dentro de la legalidad vigente.

Posteriormente, el Ayuntamiento nos remitió diversa documentación que acreditaba la aprobación definitiva del proyecto de urbanización del PP-5 e informe del Arquitecto Municipal relativo al estado de ejecución de las obras.

En su último escrito, el Ayuntamiento, como había hecho en anteriores comunicaciones, manifestaba que no puede dar en estos momentos una respuesta diferente a nuestras Resoluciones, ya que físicamente aún no se dispone de los terrenos que corresponden al Ayuntamiento, circunstancia imprescindible para poder cumplir los compromisos adquiridos con la parte reclamante.

Así las cosas, seguimos sin conocer avance alguno en la solución del problema que afecta a los reclamantes y sin conocer el pronunciamiento municipal acerca de las Recomendaciones formuladas por esta Institución en el curso de la tramitación de este expediente de queja, que planteaban diversas cuestiones sobre las que nada se ha manifestado. Parece que, según el Ayuntamiento, todo quedaría resuelto con la entrega de unos terrenos a los interesados, pero pasan los meses y tampoco se nos indica la causa de que esta solución también se retrase indefinidamente.

A la vista de estas circunstancias y de lo expuesto por la interesada en su último escrito, cabía concluir que el Ayuntamiento ni ha avanzado en la solución que ofrece al problema planteado, ni explica la causa de ese retraso, ni se pronuncia de forma expresa y clara acerca de las Recomendaciones que le formulábamos con fecha 24 de Febrero de 2012.

Por todo ello, en cumplimiento de nuestra Ley reguladora, debemos incluir este expediente en el Informe Anual dando cuenta al Parlamento de Andalucía de la no aceptación por parte del Ayuntamiento de las Recomendaciones formuladas.

2. 1. 3. Disciplina urbanística.

2. 1. 3. 1. Deber de conservación de los propietarios en orden a mantener las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En la **queja 10/3113**, la interesada nos exponía que debido al mal estado y a las filtraciones del inmueble colindante a su vivienda, en ésta se habían originado humedades que estaban afectando a las paredes y a la propia cimentación. Ella atribuía el origen de esta situación a las obras que llevó a cabo el Ayuntamiento de Lubrín (Granada) en su calle y había denunciado en diversas ocasiones estos hechos al Ayuntamiento, que no las había tenido en cuenta.

La Institución formuló **Recomendación** de que, por parte del Ayuntamiento, bien sea a través de sus propios medios técnicos, solicitando la colaboración de la Diputación Provincial o de su compañía aseguradora, se determine sin nuevas demoras el origen y la causa de las humedades que se producen en el inmueble de la afectada y, en el caso de que se atribuyan a infraestructuras públicas municipales, se proceda a su reparación a la mayor brevedad y, en su caso, a indemnizar a la afectada por los perjuicios causados.

En la respuesta que nos remitió el Ayuntamiento se indicaba que tras una visita que realizó a la vivienda el personal técnico municipal, descartaban que las humedades de la vivienda provinieran de ninguna infraestructura municipal, sino de un solar privado por lo que le habían aconsejado que, a través de su compañía aseguradora, reclamara al propietario de dicho solar la solución del problema que le afectaba.

Así las cosas, dada la presunción de veracidad y acierto que, por reiterada jurisprudencia, se atribuye a los informes emitidos por los técnicos de la Administración que, en este caso, rechazaban de forma clara que el origen de las humedades fuera atribuible a ninguna infraestructura municipal, entendíamos aceptada nuestra resolución, al haberse efectuado la visita de inspección recomendada, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones en esta queja.

En la **queja 11/5599** se dirigió a nosotros el propietario de un local comercial denunciando el incumplimiento, por parte de la Comunidad de Propietarios del bloque donde

tiene su local, de la resolución dictada por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera (Cádiz) por la que se ordenaba a los vecinos, como propietarios, la obligación de arreglar los garajes subterráneos de los bloques que forman la comunidad y que están situados en los bajos de la plaza donde se ubica el local comercial, debido al mal estado en que se encuentran, así como de vallar su entorno. El incumplimiento de esta orden de obras, siempre según el interesado, le está ocasionando que no pueda hacer uso del local, debido al elevado grado de deterioro del garaje subterráneo.

Para esta Institución, y así se lo trasladamos a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, había existido una evidente dejadez a la hora de afrontar este problema, puesto que han pasado 14 o 15 años que han permitido que el deterioro del garaje pueda afectar a la seguridad de las personas e impide el disfrute de un espacio público. Es cierto que el deber de conservación, de acuerdo con la normativa urbanística corresponde a los propietarios de los inmuebles, confirmándose que la comunidad de propietarios no ha afrontado a lo largo de estos años el arreglo del garaje, pero también lo es que ha existido una clara pasividad municipal en su deber de exigir el cumplimiento a los mismos del deber de conservación, según lo dispuesto en el artículo 158 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por todo ello, formulamos a la Alcaldesa-Presidenta **Recomendación** de que, por parte del Ayuntamiento, se impulse la conclusión de las conversaciones que, en la actualidad, se desarrollan con la Comunidad de Propietarios del Garaje, de forma que, tras su renuncia al uso y disfrute temporal del mismo, se puedan acometer a la mayor urgencia posible las obras ordenadas por la Delegación de Vivienda e Infraestructura municipal dada la inseguridad existente en la Plaza Venus.

En caso contrario, se deberá actuar en el sentido aconsejado por la Delegación de Urbanismo, procediendo a la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, de acuerdo con el apartado c) del artículo 158.2 de la LOUA, aunque se habría de tramitar de urgencia según lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Todo ello, en orden a evitar que el progresivo deterioro de la situación, pueda conllevar mayores perjuicios materiales a los ya originados o, incluso, problemas de seguridad para las personas.

En el informe de la Delegación de Urbanismo se indicaba que la suscripción del correspondiente protocolo de colaboración entre el Ayuntamiento y la Asociación de Vecinos de la Barriada San Ginés para la rehabilitación y puesta en uso de la Plaza Venus no se había podido formalizar hasta la fecha ya que la asociación vecinal ha iniciado el proceso de renovación de sus cargos. Tras diversas actuaciones, finalmente conocimos que en Octubre de 2012 se iba a firmar el convenio de colaboración entre el Ayuntamiento (a través de la Empresa Municipal del Suelo) y la Asociación de Vecinos de la Barriada San Ginés, que permitirá resolver el problema que afecta a la Plaza Venus y, consecuentemente, a los propietarios de locales en la misma, como es el caso del reclamante.

De acuerdo con ello, estimamos que se había dado un primer paso necesario para afrontar la situación de dicha plaza y que nos encontrábamos ante un problema en vías de solución, por lo que procedimos a archivar el expediente de queja esperando que, tras la firma del convenio, se ejecute el mismo con la mayor diligencia y eficacia posibles.

Abrimos de oficio la **queja 11/2337** cuando tuvimos conocimiento, a través de las informaciones que nos llegaron de los vecinos de la zona, del mal estado de conservación y abandono del solar ocupado por una antigua bodega existente en la calle Rueda, que también daba fachada a la calle Cervantes, del municipio gaditano de El Puerto de Santa María. Siempre según estas informaciones, en el interior del inmueble se acumulaban cientos de bolsas de basura y desperdicios, convirtiéndolo en un vertedero incontrolado. Se añadía a ello que, en el interior, malvivían personas en situación de marginalidad, algunas de ellas toxicómanas. La situación de insalubridad había motivado la aparición de roedores e insectos, lo que agravaba la preocupación vecinal por los efectos nocivos que ello pudiera acarrear, puesto que en las cercanías también jugaban niños y se reunían otras personas.

Estos hechos se habían denunciado en varias ocasiones al Ayuntamiento, pero hasta aquel momento no se habían adoptado medidas efectivas para solucionar este problema, tales como la limpieza y cerramiento del inmueble.

Tras dirigirnos al Ayuntamiento y después de varias actuaciones, conocimos que estaban realizando los trámites oportunos para contratar las obras necesarias para dotar al solar de las debidas condiciones de forma subsidiaria. Dimos por concluidas nuestras actuaciones cuando conocimos que el Ayuntamiento había procedido a adjudicar las obras, con un plazo de ejecución de tres meses, pues entendimos que el problema estaba en vías de solución.

Abrimos de oficio la **queja 11/5460** cuando conocimos, a través de los medios de comunicación, que una asociación de madres y padres de alumnos del Instituto Saladillo, de Algeciras (Cádiz), denunciaba el deplorable estado de salubridad y conservación en que se encontraba un inmueble cercano al citado centro educativo. Siempre según estas denuncias, el inmueble, al parecer propiedad de ENDESA, acumulaba una gran cantidad de basura y las reclamaciones formuladas por la asociación tanto ante el Ayuntamiento de Algeciras, como ante la propia compañía titular del inmueble, no habían determinado aún la adopción de medidas de limpieza y conservación.

Lo cierto era que la basura se acumulaba a escasos metros de la entrada del mismo Instituto, produciendo un gran hedor y una clara insalubridad para alumnos y vecinos ante la proliferación de ratas e insectos, que estaban invadiendo las instalaciones del centro educativo.

Tras dirigirnos al Ayuntamiento de Algeciras, éste había ordenado a la propiedad del inmueble que dejara el solar en adecuadas condiciones. Antes de proceder a archivar el expediente de queja, interesamos al Ayuntamiento que nos informara si, en el plazo concedido para ello a la propiedad, ésta había procedido al limpiado del solar. Como última actuación en el citado expediente de queja, conocimos que además de llevar a cabo su limpieza, la compañía había instalado una valla metálica que impedía que se arrojaran residuos en el inmueble desde el exterior.

Abrimos de oficio la **queja 12/2594** cuando conocimos, a través de los medios de comunicación, que una asociación de vecinos había denunciado al Ayuntamiento de Málaga la situación de un solar ubicado en el barrio de Churriana, lleno de maleza, con residuos abandonados, sin vallar y con ratas, insectos e, incluso, serpientes. También denunciaban estos vecinos el lamentable aspecto que presentaba todo el cableado eléctrico de la citada calle. Los vecinos demandaban que se exigiera al propietario del solar su debida limpieza, vallado con un muro y mantenimiento, ya que las molestias y la insalubridad que ocasionaba, aún mayores en verano, no habían hecho sino aumentar.

Añadían que los cables que atravesaban el antiguo inmueble casi llegaban al suelo con las consiguiente peligrosidad. Por último, la Asociación de Vecinos demandaba que, en el caso de que el propietario no accediera a cumplir sus obligaciones de conservación y mantenimiento del solar, se procediera a ello de forma subsidiaria por parte municipal.

Tras dirigirnos a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, se nos comunicó que había ordenado a la propiedad del solar diversas medidas para su adecuado estado de conservación. Tras interesar que nos mantuvieran informados de las actuaciones que realizara, finalmente conocimos que la propiedad del solar presentó diversas alegaciones solicitando la ampliación del plazo de ejecución, pero la Gerencia resolvió, en Julio de 2012, desestimando las alegaciones por motivos de seguridad y salubridad, por lo que se ordenaba a la propiedad que procediera al cierre y limpieza del solar en el plazo de dos semanas y de otra semana para su total ejecución, apercibiéndole de que, en caso de incumplimiento, se incoaría expediente sancionador. Con ello, entendimos que la Gerencia había actuado conforme a lo solicitado y, por tanto, dimos por concluidas nuestras actuaciones en la citada queja de oficio.

Abrimos de oficio la **queja 12/2661** cuando conocimos, a través de los medios de comunicación, que en el barrio sevillano de Nervión, un edificio, cuyo mal estado de conservación y peligrosidad fue denunciado hace dos años por los vecinos, se derrumbó el día 22 de Mayo de 2012 sin que, afortunadamente, se registraran daños personales o materiales. Se trataba de un inmueble situado en la C/ Rico Cejudo, número 63, que se encontraba en situación de abandono desde hace varios años.

El derrumbe, según estas noticias, provocó que varias familias de los edificios colindantes hubieran de ser desalojadas de forma temporal. Se añadía que los vecinos habían denunciado en varias ocasiones al Ayuntamiento el mal estado del edificio y que estaba situado en una ruta transitada por muchos niños, por encontrarse en las cercanías varios centros educativos. Concretamente se manifiesta que dos comunidades de vecinos habrían puesto en conocimiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo el riesgo de derrumbe en Abril de 2010. Sin embargo, no se habrían adoptado las medidas preventivas necesarias y fue la Policía Local la que colocó balizas para evitar el paso de peatones por delante del inmueble.

Tras admitir a trámite la queja y dirigirnos al Ayuntamiento de Sevilla, nos comunicó las medidas ordenadas para garantizar la seguridad del inmueble derrumbado parcialmente, añadiendo que se van a ejecutar por la propiedad en el plazo concedido de dos meses. Por consiguiente, entendimos que el asunto se encontraba en vías de solución y dimos por concluida nuestra intervención en el mismo, aunque instamos a la Gerencia Municipal de Urbanismo del citado Ayuntamiento a que, en lo sucesivo, las medidas cautelares necesarias para evitar posibles daños a personas o bienes sean adoptadas con la mayor diligencia y eficacia posibles.

También abrimos de oficio la **queja 12/3697** cuando, a través de los medios de comunicación, conocimos la denuncia que los vecinos residentes en la Avenida España de La Línea de la Concepción (Cádiz) han formulado por la situación en que se encuentra un solar existente en dicha avenida que se ha convertido en un vertedero incontrolado de escombros y basuras. Ello ha determinado que dicho solar ocasione problemas de insalubridad y suciedad por lo que se demandaba la intervención del Ayuntamiento a fin de que se aclare la titularidad de dicho solar y se requiera a la propiedad del mismo para su adecuado cerramiento y mantenimiento en las condiciones urbanísticas exigibles de seguridad, salubridad y ornato.

El Ayuntamiento nos manifestó que el Departamento de Disciplina Urbanística está tomando las medidas oportunas para mantener en adecuadas condiciones a diversos solares de la ciudad, tal y como exige la normativa urbanística, por lo que cabe suponer que se intervendrá próximamente sobre el solar objeto de este expediente de queja. Por ello, estimamos que nos encontrábamos ante un problema en vías de solución.

Abrimos de oficio la **queja 12/3972** cuando tuvimos conocimiento, a través de los medios de comunicación, de que a espaldas del bloque número 26 de la Avenida Fuerzas Armadas del municipio gaditano de Algeciras, el terreno está cediendo, observándose una separación del edificio con la acera y una grieta en el mismo que sube hacia el primer piso y otra lateral. Todo ello había sembrado la alarma entre los vecinos. Según estas noticias, los vecinos manifiestan que el deterioro se ha producido durante los últimos años y señalan un detonante claro que sería el cambio efectuado en anexo del inmueble que conecta Fuerzas Armadas con la Plaza Omeyas, en el que existía una escalera de dos niveles, una construcción que se parecía a una torreta, pero que servía de contención. Su eliminación propició el deslizamiento del terreno. Los residentes afirman que el deterioro no se ha observado aún en el interior de las viviendas, pero temen que ello pueda ocurrir de forma inminente. Añadían que la solución pasaba porque la Gerencia Municipal de Urbanismo consolidara estos terrenos mediante la intervención que resultara técnicamente más viable. Por último, se afirmaba que el Concejal responsable de Urbanismo, tras conocer estos hechos, había ordenado que técnicos municipales visitaran la zona y realizaran el correspondiente informe técnico.

Tras dirigirnos al Ayuntamiento de Algeciras y después de varias actuaciones, conocimos que se iban a demoler los muros en mal estado, la retirada de restos de hormigón y piedras en el talud, así como la plantación de árboles en el mismo y, por último, se señala que se va a requerir a los vecinos a reparar y conservar las ampliaciones que efectuaron. Con ello, entendimos que las deficiencias que justificaron la apertura de esta queja de oficio se encontraban en vías de solución, por lo que no consideramos necesarias nuevas actuaciones.

Por último, citamos en este apartado la **queja 10/1692**, por afectar la cuestión que planteaban los interesados a la seguridad. Acudieron a esta Institución cinco vecinos del municipio onubense de Trigueros con sus respectivos escritos de queja, cuya tramitación centralizamos en la queja que hemos citado, planteándonos que en la urbanización en la que residían, se encontraban dos grúas-torre que, como consecuencia de la paralización de una promoción de viviendas hacía ya más de un año y medio, habían quedado instaladas, por lo que, a su juicio y ante el temporal de lluvias y viento que estaba aconteciendo durante aquellos meses, suponían un grave peligro para la seguridad de las personas que residían cercanas a las citadas grúas-torre, pues no había nadie que realizara las funciones de mantenimiento. Además, el contrapeso de una de ellas pendía sobre la zona de estacionamiento público y el soporte giratorio superaba en mucho la distancia a las viviendas ya que, de hecho, fue la grúa utilizada para la construcción de las viviendas en las que residían.

Tras admitir a trámite la queja y después de dirigirnos al citado Ayuntamiento, éste, en un primer informe, nos señaló que había ordenado el desmontaje de las grúas en el plazo máximo de un mes. Tras interesar al Ayuntamiento que nos indicara si se había dado cumplimiento a lo ordenado, conocimos que, tras remitir el Decreto a la empresa propietaria de las grúas, ésta había procedido al desmontaje de una de ellas, por lo que se le había impuesto la primera multa coercitiva para conseguir la retirada de la restante.

De acuerdo con ello, a juicio de esta Institución, el Ayuntamiento estaba adoptando las medidas pertinentes para la ejecución de la Resolución dictada para conseguir que quedara restaurada la legalidad urbanística en este asunto y nos encontrábamos ante un proceso dilatado en el tiempo (se pueden imponer hasta doce multas coercitivas) y de cierta complejidad administrativa, cuyo permanente seguimiento resultaba innecesario por nuestra parte al haber asumido el Ayuntamiento sus competencias al respecto.

Por tanto, entendimos que no eran necesarias nuevas actuaciones por lo que procedimos a archivar el expediente de queja, sin perjuicio de interesar al Ayuntamiento de Trigueros que prosiguiera, en los plazos establecidos, el proceso de imposición de multas coercitivas o que, en su caso, acudiera al procedimiento de ejecución subsidiaria si se apreciaba algún indicio de posible caída de la grúa-torre restante con el consiguiente peligro para los vecinos colindantes, con objeto de evitar daños en personas o bienes y de conseguir finalmente que quedara restaurada la legalidad urbanística en este asunto.

2. 1. 3. 2. Obras sin ajustarse a la licencia concedida.

En la **queja 08/3266**, el interesado nos exponía que venía denunciando ante el Ayuntamiento de Ogíjares (Granada) que el propietario del inmueble colindante a su vivienda había procedido al levantamiento de un muro y un cerramiento que, siempre según el interesado, no se atenía al planeamiento urbanístico municipal, además de los perjuicios que ello le ocasionaba. Estas denuncias no habían tenido respuesta y el Ayuntamiento, a su juicio, estaba actuando pasivamente ante esta posible infracción urbanística.

Tras diversas actuaciones durante estos años, el 15 de Febrero de 2010 la Alcaldía de este Ayuntamiento dictó resolución ordenando la reposición de la realidad física alterada en el plazo de un mes al infractor. Desde entonces, lo que venimos demandando es que se nos informe de la ejecución de dicha Resolución a fin de poder dar por concluida nuestra intervención en este asunto. Lo cierto es que tal Resolución no se ha ejecutado, ignoramos si se han impuesto y cobrado multas coercitivas para ello al infractor y, aunque sabemos que se ha solicitado la legalización de lo construido, lo cierto es que el Ayuntamiento no se pronuncia al respecto, aludiendo a una ambigüedad normativa que no aclara.

No obstante, al respecto, conviene recordar que el artículo 89.4 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, dispone que, en ningún caso, podrá la Administración abstenerse de resolver so pretexto de silencio, oscuridad o insuficiencia de los preceptos legales aplicables al caso. Lo que no lleva a estimar que no resultan de recibo las dilaciones que presenta la tramitación municipal de este asunto y nos obliga a recordar, asimismo, la responsabilidad que el artículo 41.1 de la misma Ley atribuye a los titulares de las unidades administrativas y al personal al servicio de las Administraciones Públicas de, en lo que se refiere a los asuntos a su cargo, remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar toda anomalía en la tramitación de los procedimientos.

Por todo ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Ogíjares **Recordatorio** del deber legal de observar lo previsto en los artículos 41.1 y 89.4 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como **Recomendación** de que, sin nuevas

demoras, el Ayuntamiento se pronuncie de forma expresa sobre la solicitud de legalización de las obras sin licencia denunciadas por el reclamante y, en caso de no sea posible tal legalización, que se lleven a cabo las actuaciones que procedan para que, dadas las dilaciones que se han producido en este asunto, se ejecute de forma subsidiaria la Resolución de esa Alcaldía de fecha 15 de Febrero de 2010, reponiendo la realidad física alterada, si ello no se lleva a cabo voluntariamente por el infractor en el plazo indicado por el Ayuntamiento.

Como respuesta, el Ayuntamiento nos comunicó que continuaban las multas coercitivas impuestas al infractor y anunciaba el inicio de un nuevo expediente sancionador ante la caducidad del procedimiento anterior.

Entendimos que esta respuesta suponía la no aceptación de la recomendación formulada, pues el Ayuntamiento optaba por continuar imponiendo multas coercitivas e iniciaba un nuevo procedimiento sancionador, tras haberse incurrido en la caducidad del anteriormente iniciado, lo que significaba, desde nuestro punto de vista, que continuaban las inexcusables dilaciones observadas en adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que motivaron nuestra resolución y, en definitiva y sin una justificación adecuada, el Ayuntamiento no procedía a la ejecución subsidiaria de la Resolución de la Alcaldía de fecha 15 de Febrero de 2010, tal y como había recomendado esta Institución. Por ello, procedimos a incluir la presente queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando en este supuesto que la resolución no había sido aceptada, aunque recibimos respuesta del Ayuntamiento.

2. 1. 3. 3. Obras sin licencia.

En la **queja 06/5400**, el interesado nos exponía que, en su día, denunció ante la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla el cerramiento efectuado por un vecino de su bloque, situado en la barriada Juan XXIII, apropiándose de más de treinta metros cuadrados de una plazoleta que existía entre los bloques. Se dada además la circunstancia de que este cerramiento le perjudicaba a él personalmente, pues por el mismo se accedía a su vivienda. Tras sus denuncias, la Gerencia ordenó, en un primer momento, la restitución de la realidad física alterada, aunque después dictó una resolución dejando sin efecto aquella, requiriendo al promotor de las obras su legalización. Tras esta resolución, el interesado interpuso recurso de alzada pues entendía que no era posible legalizar estas obras dado que las mismas invadían un espacio público.

La Gerencia nos comunicó que al tratarse de un problema que resultaba idéntico a muchos otros de la zona, se iba a elaborar un proyecto de actuación generalizada en la zona, que englobaba la totalidad de la casuística existente, para otorgar un tratamiento igualitario y no discriminatorio a los afectados. También nos dirigimos a la Gerencia para que nos indicara los principales criterios que recogería el proyecto de actuación generalizada que nos anunciaba y el plazo aproximado en que se aprobaría el mismo, toda vez que, a nuestro juicio, era necesario abordar sin demoras tal proceso dada la situación irregular en la que, en aquellos momentos, se encontraba la barriada por ocupación indebida por parte de muchos vecinos de suelo de titularidad municipal.

Después de distintas actuaciones y tras valorar la situación, formulamos al Gerente Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla **Recomendación** con objeto de que, no obstante la complejidad que todo este asunto revestía, se establecieran unos plazos de referencia para la conclusión de los estudios que se venían realizando y para la elaboración y aprobación del Plan de Actuación frente a los cerramientos ilegales

detectados en la zona, que englobara la totalidad de la casuística existente en aras a conseguir un tratamiento igualitario y no discriminatorio con respecto a los afectados.

La Gerencia nos envió, en Diciembre de 2011 y después de requerirlo durante más de nueve meses, un nuevo informe que apuntaba como solución redactar un Plan Especial y un cambio de calificación urbanística. Ello nos permite entender que, básicamente, podríamos estimar aceptada nuestra Recomendación, aunque con objeto de dar una solución definitiva al expediente de queja interesamos que nos indicaran si era voluntad de la Corporación Municipal impulsar la redacción y aprobación de dicho Plan Especial y el plazo aproximado en que se iniciarían los trámites administrativos para ello y por eso nos dirigíamos a la Alcaldía-Presidencia, por cuanto los técnicos de la Gerencia ya se habían pronunciado claramente sobre las alternativas de solución y era la Corporación Municipal la que debía optar e impulsar la opción más conveniente para el interés general.

Sin embargo, en la respuesta que nos remitió la Alcaldía, ésta no se pronunciaba al respecto, sino que nos volvía a remitir otro informe técnico, en esta ocasión del Servicio de Planeamiento y Programas de Vivienda, que señalaba que, a petición del Servicio de Disciplina Urbanística, *"se está estudiando la posible inclusión dentro del documento de modificaciones puntuales del vigente Plan General que se está redactando ... una modificación en el sentido de volver a la calificación que tenía en el Plan General de 1987 ... para garantizar el acceso al interior de las mismas"*. En cualquier caso, se aclaraba que era una simple recopilación de propuestas para las posibles modificaciones puntuales, no existiendo, en aquellos momentos, ningún calendario marcado para la tramitación del documento.

Entendimos, por tanto y sin ánimo polémico alguno, que existía una falta de concreción, tras los casi seis años desde que iniciamos la tramitación de este expediente de queja, e indefinición sobre la decisión que la Corporación Municipal iba a adoptar finalmente para hacer frente a un grave problema de usurpación de espacios públicos que había ocasionado problemas vecinales, lo que consideramos totalmente rechazable. Se había planteado al Ayuntamiento que existía un problema que se alargaba en el tiempo y frente al que no se había actuado con la debida diligencia y eficacia y tras innumerables escritos y la Resolución formulada, la situación no podíamos advertir que presentara sustanciales avances. Es decir, la situación era exactamente la misma que justificó la presentación y admisión a trámite de la queja.

Por ello, consideramos que no se había aceptado nuestra resolución –a pesar de lo que habíamos dicho anteriormente- y considerábamos que, en definitiva, persistía la pasividad municipal en impulsar la solución de este enquistado problema de usurpación de espacios públicos. Por ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones tras incluir el expediente en el presente Informe Anual al Parlamento de Andalucía al considerar que no se había aceptado nuestra resolución.

La **queja 09/5127** la presentó el Secretario Administrador de una comunidad de propietarios sita en Vera, Almería, exponiéndonos que la comunidad de propietarios había denunciado, en Marzo de 2008, ante el Ayuntamiento la utilización como viviendas de unos trasteros, por lo que el Ayuntamiento inició, de acuerdo con el acuerdo de la Junta de Gobierno de 1 de Abril de 2008, la incoación del oportuno expediente de disciplina urbanística. Sin embargo, desde entonces y a pesar de todas los escritos que habían dirigido al Ayuntamiento, desconocían en qué estado de tramitación se encontraban los expedientes abiertos, pero los trasteros, situados en el sótano del edificio, continuaban utilizándose como viviendas.

Tras dirigirnos al Ayuntamiento de Vera, éste nos comunicó, en un primer informe, que el expediente de disciplina urbanística incoado tras la denuncia de la comunidad de propietarios había caducado, por lo que se había abierto uno nuevo.

Por ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Vera **Recordatorio** del deber legal de observar el principio de eficacia, contemplado en el artículo 103.1 CE y 3.1 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por cuanto una resolución municipal de Abril de 2008 por la que se ordenaba la incoación de expediente de disciplina urbanística, pasados todos estos años y por las circunstancias expuestas, sigue aún sin concretarse, así como **Recordatorio** del deber legal de observar el artículo 41.1 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y de los artículos 181,182, 183 y 184 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que regulan los procedimientos de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de sus concordantes 36 y ss. del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de Marzo.

También formulamos **Recomendación** para que, conforme al modelo constitucional de Administración al servicio de la ciudadanía, por parte del Ayuntamiento se realicen cuantas actuaciones sean necesarias para que la denuncia de posibles irregularidades urbanísticas formulada en 2008 por el interesado, sea objeto del debido impulso en su tramitación, atendiendo las lógicas expectativas de un ciudadano que lleva demasiado tiempo confiando legítimamente en que el Ayuntamiento va a ejercer sus competencias en materia de disciplina urbanística.

Ello supone implicarse en la gestión de este asunto de manera que, desde un seguimiento puntual, se den todos los pasos necesarios para dictar la resolución o resoluciones que procedan.

Por último, también formulamos **Recomendación** de que la Alcaldía dictara las instrucciones oportunas tendentes a evitar nuevas situaciones de caducidad en expedientes de restauración de la legalidad urbanística a fin de evitar la inaplicación y vulneración del planeamiento urbanístico que, en su día, se aprobó definitivamente para la debida ordenación del municipio.

Sin embargo y a pesar de las actuaciones que realizamos, no recibimos respuesta a esta resolución por parte del Ayuntamiento de Vera, por lo que tuvimos que proceder a incluir la queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando esa falta de respuesta.

En la **queja 09/5682**, el interesado nos exponía que, justo al lado de una edificación promovida por él, se había levantado y techado una obra, ubicada en la zona de retranqueo, donde, a su juicio, no se podía edificar de acuerdo con el planeamiento urbanístico municipal. Esto le estaba ocasionando diversos perjuicios ya que le resultaba imposible vender la vivienda que lindaba con esta obra ilegal, pues la misma impedía las vistas al mar. En Agosto de 2006 solicitó la intervención de el Ayuntamiento de Carboneras (Almería) ante estas obras irregulares, pero aún no habían realizado actuaciones para la restauración de la legalidad urbanística conculcada.

Tras admitir a trámite la queja y dirigirnos al citado Ayuntamiento, nos indicaron que de acuerdo con el informe elaborado por el técnico municipal en Octubre de 2005, consideraban que la infracción urbanística había prescrito, por lo que interesamos que nos

remitieran copia del citado informe técnico. Una vez recibida copia del mismo, formulamos **Recordatorio** del contenido de las normas recogidas en el Capítulo V del Título VI de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que regula la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en particular de los artículos 184.2 y 186.2 de dicha Ley, así como del artículo 41.1 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y **Recomendación** para que la Alcaldía dicte las instrucciones oportunas para que, en lo sucesivo, por parte de la Delegación de Urbanismo y Fomento municipal se impulsen debidamente los expedientes de restauración de la legalidad urbanística a fin de evitar posibles prescripciones de infracciones urbanísticas que, en definitiva, perjudican a la ordenación de la que, a la hora de aprobarse el planeamiento urbanístico, quiso dotarse el municipio.

Nos respondió el Concejal Delegado de Urbanismo y Fomento del citado Ayuntamiento, indicándonos que, desde su toma de posesión y en el mismo sentido a lo expresado en nuestra Recomendación, tiene dada instrucciones al personal municipal para que todos los expedientes se tramiten en los plazos establecidos a fin de evitar posibles prescripciones de infracciones urbanísticas, como la que ha afectado al reclamante, impidiendo la restauración de la legalidad urbanística. Aunque lamentablemente no se resolvía el problema que motivó la presentación de la queja, entendemos que supone la aceptación de nuestra resolución.

En la **queja 10/1411**, la interesada nos indicaba que residía, junto a otras familias, en un inmueble de dos plantas. En la primera residían cinco familias y, en la planta superior, se encontraban diversos apartamentos que habían sido embargados a su dueño por falta de pago y que, por tanto, estaban vacíos. El problema radicaba en que, debido a la lamentable situación en que se encontraban estos apartamentos, cuando llovía, el agua llegaba a las viviendas de la primera planta. Habían denunciado esta situación al Ayuntamiento de Barbate (Cádiz) que, en su informe técnico, atribuía el origen de estos problemas a la humedad descendente por la mala calidad de la impermeabilización de la cubierta inclinada, el poco mantenimiento, las roturas y la ausencia de la cubierta en algunas zonas, indicando como solución la impermeabilización de las viviendas, ya que podía provocar, a medio plazo, la caída de partes del forjado, con lo que afectaría a la seguridad estructural del inmueble.

Tras admitir a trámite la queja y dirigirnos al Ayuntamiento, éste nos indicó que había ordenado a la Policía Local, dadas las singularidades que presentaba el inmueble, investigar la identidad de sus propietarios, a fin de dictar una orden de obras de conservación. Sin embargo, no tuvimos conocimiento de nuevas actuaciones del Ayuntamiento en torno a este asunto, puesto que ya no hemos obtenido ninguna otra comunicación por su parte.

Por ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Barbate **Recordatorio** del deber legal de observar lo dispuesto en el artículo 158, apartado 1, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece que los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso legítimo. También formulamos **Recomendación** de que, en ejercicio de las competencias municipales antes recordadas, se proceda sin demora y con carácter urgente a identificar a los titulares de las viviendas del edificio donde reside la reclamante, ordenándoles realizar las necesarias obras de reparación de la cubierta del inmueble que subsanen de forma definitiva los problemas de falta de impermeabilización detectados, ejecutándose en caso necesario tales obras de forma subsidiaria por el Ayuntamiento.

Sin embargo y a pesar de todas nuestras actuaciones, no recibimos respuesta a nuestra resolución, por lo que tuvimos que proceder a incluir la queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando la falta de respuesta del citado Ayuntamiento, representado por su Alcalde-Presidente, a nuestra resolución.

En la **queja 11/23**, el interesado nos indicaba que era propietario de un inmueble, al que las obras ejecutadas por su vecino colindante habían originado diversos daños. Había denunciado estos hechos en el Ayuntamiento de su localidad, Puerto Serrano (Cádiz), exigiendo la aplicación de la normativa urbanística, pero todas esas denuncias habían resultado infructuosas.

En un primer informe, el Ayuntamiento de Puerto Serrano nos indicaba que debido a la falta de personal, había pedido la asistencia de la Diputación Provincial de Cádiz para tramitar el oportuno expediente de restauración de la legalidad urbanística, por lo que, finalmente y dado el retraso que acumulaba el expediente, fue esta Institución la que se dirigió directamente a la Diputación Provincial para conocer el plazo aproximado en que se atendería esta petición municipal y conocer, en síntesis, las causas que habían provocado el retraso en prestar esta asistencia al Ayuntamiento que podría ocasionar, incluso, la prescripción de posibles infracciones urbanísticas.

Tanto por el Ayuntamiento de Puerto Serrano como por la Diputación Provincial conocimos que ya se habían nombrado dos técnicos para tramitar el expediente y que el retraso se debió, también en este caso, a la falta de personal en la Diputación Provincial.

Tras ello, finalmente el Ayuntamiento nos comunicó que, en relación con el expediente de protección de la legalidad urbanística por el que nos estábamos interesando, se había dictado Resolución de la Alcaldía por la que se acordaba el archivo del procedimiento por prescripción de la presunta infracción urbanística, así como mantener las medidas cautelares adoptadas hasta que se produjera la legalización de las obras.

Por esta Institución, después de una valoración de los hechos, se formuló al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Puerto Serrano **Recordatorio** del deber legal de observar el principio de eficacia, contemplado en el artículo 103.1 CE y 3.1 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por cuanto una denuncia de una posible infracción urbanística de Abril de 2008 que ha motivado la incoación de expediente de disciplina urbanística, no ha sido objeto del debido impulso, ocasionando que finalmente haya quedado declarada prescrita la posible infracción y que no se haya visto restaurada la legalidad urbanística.

También formulamos **Recordatorio** del deber legal de observar el artículo 41.1 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como de los artículos 181, 182, 183 y 184 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que regulan los procedimientos de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de sus concordantes 36 y ss. del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de Marzo.

Por último, formulamos **Recomendación** de que la Alcaldía dicte las instrucciones oportunas tendentes a evitar nuevas situaciones de prescripción en expedientes de restauración de la legalidad urbanística a fin de no se produzca la inaplicación y vulneración del planeamiento urbanístico que, en su día, se aprobó definitivamente para la ordenación del municipio. Ello, con advertencia formal de la

exigencia de responsabilidad si se repiten situaciones de este tipo, habida cuenta de los perjuicios que se causan a los intereses públicos con motivo de la vulneración de la normativa urbanística.

Examinada la respuesta municipal, entendimos que se había aceptado nuestra resolución, por cuanto se comprometían a poner todos los medios necesarios para que no se repitieran situaciones como las descritas en este expediente de queja, en la que no había sido posible la restauración de la legalidad urbanística, a pesar de las diversas gestiones realizadas por esta Institución.

Esta Institución tuvo conocimiento, y por ello abrimos de oficio la **queja 11/5461**, a través de los medios de comunicación, de que un restaurante situado en la C/ Betis, de Sevilla, estaba obstaculizando el paso de los ciudadanos por sus instalaciones hacia la ribera del río Guadalquivir que, según indican estas informaciones, es zona verde y de uso público. Añadía el medio de comunicación que, cuando fue concedida la preceptiva licencia, se establecía la obligación del titular de respetar la servidumbre de paso hacia el río. Se denuncia que se instalan vallas y puertas acristaladas con candados que impiden el uso público del acceso en cuestión.

Con ocasión de la tramitación de otro expediente de queja, esta Institución tuvo conocimiento de que la Gerencia Municipal de Urbanismo, en el curso de la tramitación del expediente de licencia de primera ocupación del restaurante, requirió al peticionario la subsanación de las deficiencias detectadas ya que, entre otras cuestiones, se había colocado una puerta que impedía el acceso hacia el río, añadiéndose, textualmente, en el informe remitido por la Gerencia lo siguiente:

“Igualmente existe expediente en trámite del Servicio de Disciplina Urbanística. En este sentido, la Comisión Ejecutiva, en sesión celebrada el día 28 de Enero de 2009, ordenó las medidas necesarias para la restitución de la realidad física alterada en la citada finca, consistente en el desmontaje de las cristaleras que impiden el paso hacia el río, al objeto de dar cumplimiento al proyecto aprobado.”

Al parecer, se estaría produciendo en la actualidad una situación semejante a la que motivó la incoación del citado expediente por parte del Servicio de Disciplina Urbanística.

Se nos expuso en el escrito del Director Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo que se adjunta a la respuesta de la Alcaldía que, sobre la parcela de referencia, existen tres expedientes administrativos en curso de los años 2003 y 2004, expresando la voluntad e interés de la Dirección de concluir la tramitación de dichos expedientes. En tal sentido, se señalaba que se mantuvo una reunión el pasado mes de Septiembre de 2011 con los representantes de la Entidad propietaria del inmueble, para dar respuesta a la problemática actual, con la finalidad de la defensa de los intereses públicos.

Además, también se nos remitió informe de la Jefa del Servicio de Licencias Urbanísticas en el que se manifiesta que la licencia de primera ocupación no está concedida al día de hoy. Y no lo está porqué la Sección de Primera Ocupación emitió informe no contestado en el sentido de que *“analizada la documentación presentada, se observa que el paso hacia el río queda impedido por la colocación de una puerta al inicio de las escaleras y rampa, por lo tanto deberá eliminarse ésta, de acuerdo con la licencia concedida”*.

Resultan por estas razones inexplicadas las causas por las que esta actividad de restaurante se está desarrollando de forma totalmente pública y notoria desde hace años, sin contar con licencia de primera ocupación e impidiendo de forma arbitraria el acceso de la ciudadanía al disfrute del dominio público, sin que se hayan adoptado medidas eficaces para que dicha situación sea eliminada de forma inmediata.

Ignoramos la causa por la que esta instalación está disponiendo de los servicios de las empresas suministradoras y está desarrollando servicios de restauración sin contar con la citada licencia de primera ocupación y también resulta rechazable la lentitud e, incluso pasividad, con que se está actuando en este caso en orden a la restauración de la legalidad. Y lo decimos, por cuanto existe un acuerdo de la Comisión Ejecutiva de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 28 de Enero de 2009 por la que se ordenaban las medidas necesarias para la reposición de la realidad física alterada en la finca de referencia consistentes en el desmontaje de las cristaleras que impiden el paso hacia el río, dejando el lugar acorde a lo recogido en proyecto. Dicha orden, al parecer, fue incumplida, pero no es, hasta 27 de Agosto de 2010 (unos 20 meses después), cuando se impone una primera multa coercitiva que, además se recurre en alzada y no se resuelve en sentido desestimatorio hasta Julio de 2011 (transcurridos otros once meses). Ignoramos si se ha abonado dicha multa coercitiva, pero lo cierto es que, durante todo ese tiempo, la ciudadanía no ha podido ejercer su derecho de paso hacia el río.

Dado este perjuicio para el interés público, la escasa entidad de la actuación que supone la retirada de estas cristaleras u obstáculos y la posibilidad que ofrece el artículo 184.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para acudir en cualquier momento a la ejecución subsidiaria de lo ordenado en caso de no cumplimiento voluntario por parte del interesado, entendimos que debería procederse sin demora a dicha ejecución subsidiaria a costa del obligado.

Por otra parte, no se nos indicaba si se había incoado expediente sancionador por estos hechos pero, de no ser así, se habría incumplido lo dispuesto en el artículo 186.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En base a estas consideraciones, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Sevilla **Recordatorio** del deber legal de observar lo dispuesto en el Capítulo V del Título VI de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que regula la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en particular de los artículos 184.2 y 186.2 de dicha Ley, así como del artículo 41.1 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, cuando dispone que «los titulares de las unidades administrativas y el personal al servicio de las Administraciones Públicas que tuvieran a su cargo la resolución o el despacho de los asuntos, serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo todo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía en la tramitación de procedimientos».

También formulamos **Recomendación** de que, dado el perjuicio para el interés general que supone la imposibilidad de acceder al disfrute del dominio público y la posibilidad que ofrece el artículo 184.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para acudir en cualquier momento a la ejecución subsidiaria de lo ordenado en caso de no cumplimiento voluntario por parte del interesado, se proceda sin demora y una vez cumplidos los trámites preceptivos para ello a la ejecución subsidiaria a costa del obligado del acuerdo de la Comisión Ejecutiva de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 28 de

Enero de 2009 por la que se ordenaban las medidas necesarias para la reposición de la realidad física alterada en la finca de referencia consistentes en el desmontaje de las cristaleras que impiden el paso hacia el río, dejando el lugar acorde a lo recogido en proyecto.

A pesar de las actuaciones que realizamos, finalmente no recibimos respuesta de la citada autoridad a nuestra resolución, por lo que tuvimos que proceder a incluir la presente queja en el presente Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando esta falta de respuesta a nuestra resolución.

2. 1. 3. 4. Obras en suelo no urbanizable.

El interesado de la **queja 11/4899**, copropietario de una finca situada en el término municipal de Utrera (Sevilla), nos denunciaba que había sido objeto de un expediente sancionador por parte del citado Ayuntamiento, que le instó a derribar algunas construcciones que existían en la finca en su conjunto. En su caso concreto, él derribó todas las construcciones que existían en su parcela, así como las vallas que la circundaban, quedando su parcela sólo para uso agrícola. Sin embargo, otros copropietarios no habían procedido así, por lo que el Ayuntamiento impuso diversas multas coercitivas por estas construcciones, multas que hizo extensivas a todos los copropietarios de la parcela en su totalidad y de las que considera que él no era responsable.

A la vista de ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Utrera **Recomendación** de que, en atención a las circunstancias singulares que se presentan en este caso, fundamentadas en el hecho de que existen copropietarios de la finca registral 37.480 que han mostrado y acatado lo ordenado por ese Ayuntamiento y otros que no han actuado en tal sentido, se proceda a la ejecución subsidiaria de lo ordenado, descartando la imposición de multas coercitivas por perjudicar gravemente a copropietarios que han dado cumplimiento, en la medida de sus posibilidades, a la orden municipal de reposición de la realidad física alterada.

En el caso de no acudir a dicha ejecución subsidiaria, interesamos que se nos indique la causa por la que se descarte tal posibilidad, toda vez que, según el reclamante, su coste no debería ascender a más de mil euros que, en todo caso, podrían resarcirse conforme a lo previsto en las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva.

Como respuesta, el Ayuntamiento nos comunicó que, atendiendo a nuestra resolución, se había decidido proceder a la ejecución subsidiaria de las órdenes de reposición de la parcelación irregular, sin agotar la imposición de las once multas coercitivas restantes, por lo que entendimos que se había aceptado nuestra resolución y, por tanto, quedaba solucionado el problema que motivó la presentación del escrito de queja.

En la **queja 09/668**, el interesado, en relación con la no expedición de licencia de primera ocupación de una vivienda de protección oficial adquirida a la entidad mercantil PROUVISA, empresa de titularidad municipal, sita en la zona conocida como "Coto Mulera", nos exponía que, tras la adquisición de la vivienda, solicitaron del Ayuntamiento gaditano de Ubrique la expedición de cédula de habitabilidad en Mayo de 2008, pero éste, incumpliendo todos los plazos establecidos en la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, ni dictó resolución, ni expidió la correspondiente certificación de silencio administrativo prevista en el art. 42 de la citada norma legal. Ello se debía a que dichas viviendas se encontraban en

zona de policía debido, según el Ayuntamiento, a la ejecución de obras del trasvase Guadiaro-Majaceite.

Examinada la última respuesta que nos remitió el Ayuntamiento, trasladamos al Alcalde-Presidente de Ubrique, Cádiz, nuestras consideraciones, dado que podría parecer que, finalmente, se ha efectuado un riguroso análisis del problema existente (unas viviendas adquiridas en 1997 a una Sociedad Municipal que, llegado 2012, aún no cuentan con licencia de primera ocupación) y se están dando los pasos procedentes para solucionarlo.

Sin embargo, esta percepción puede quedar desvirtuada, seguro que para los afectados es así, si tenemos en cuenta que, ya en Noviembre de 2009 (año en el que comenzamos la tramitación de este expediente de queja), el Alcalde nos informaba que el Jefe del Servicio Provincial de la Agencia Andaluza del Agua visitó ese municipio para establecer qué solución se podía planificar para solventar el problema que afecta a la Urbanización Coto Mulera. Se añadía que se había consensuado una propuesta de solución a desarrollar por el Ayuntamiento, indicando que se tenía previsto solicitar una ayuda, toda vez que se reiteraba que el problema tiene su causa en las obras del trasvase Guadiaro-Majaceite (se informaba al respecto también que se estaba estudiando la posibilidad de incluir la obra dentro del Fondo Estatal para el Empleo y la Sostenibilidad Local de 2009).

Lo cierto es que, desde entonces, reiteramos Noviembre de 2009, venimos demandando información sobre el impulso municipal para concretar y ejecutar la propuesta consensuada, sin que hayamos obtenido una respuesta favorable.

Creemos que todo lo expuesto, que perjudica gravemente a los vecinos afectados, supone una clara vulneración del principio de eficacia que debe regir la actuación de la Administración Pública, de acuerdo con el artículo 103.1 de la Constitución Española. También supone la vulneración del derecho a una buena administración, comprensiva del derecho de los ciudadanos a que los asuntos que les afectan sean resueltos en un plazo razonable, que recoge el artículo 31 del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

Por todo ello, formulamos a la citada Autoridad **Recomendación** para que, tras las conversaciones mantenidas con los vecinos afectados y los representantes de la Agencia Andaluza del Agua, se aclaren y concreten las obras necesarias para la solución del problema, determinando la financiación de las mismas y la parte que deberá asumir cada una de las administraciones afectadas y, finalmente, señalando el calendario previsto para su ejecución.

En cualquier caso, esta Institución se comprometía, en caso de demandarlo el Ayuntamiento, a instar a la Agencia Andaluza del Agua a la asunción de los compromisos o acuerdos que, en su caso, haya alcanzado con la Corporación Municipal para la solución de un problema que, tras todos estos años, no puede seguir demorándose de forma indefinida.

Sin embargo y a pesar de nuestras actuaciones posteriores, no obtuvimos respuesta del Ayuntamiento a nuestra resolución, por lo que finalmente procedimos a dar por concluidas nuestras actuaciones tras incluir la queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando esta falta de respuesta a nuestra resolución.

2. 1. 4. Silencio ante solicitud de información urbanística.

La **queja 10/264** la citamos en nuestro Informe Anual al Parlamento de Andalucía del año 2011, dentro del apartado 2.1.4. Silencio ante solicitud de información

urbanística, en este mismo capítulo y sección, pues formulamos resolución al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (Cádiz) y no recibimos respuesta a la fecha de cierre del citado Informe Anual. Posteriormente, el Ayuntamiento nos comunicó, a finales del primer trimestre del año 2012, que en Marzo de 2011 se invitó a la asociación ecologista que presentó la queja a consultar los tomos correspondientes del Inventario de Bienes del Patrimonio Municipal del Suelo desde el año de su constitución, 2004, hasta el último aprobado, 2008. Acudieron los representantes de la asociación a los que se les proporcionó toda la información que solicitaron y se les resolvieron las dudas que plantearon. Por ello, damos cuenta de este hecho pues entendimos, en ese momento, que se había aceptado nuestra resolución, aunque comunicamos al Ayuntamiento que de haber recibido esta información como respuesta a nuestra resolución en su momento, no hubiéramos declarado la inclusión de tal incidente en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía del año anterior.

El interesado de la **queja 11/4979** nos exponía que en Noviembre de 2009, debido a un error en la calificación urbanística de su vivienda, solicitó al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra que certificara si se había cambiado tal calificación, pues el Catastro calificaba como urbano el solar donde se encuentra, mientras que él entendía que era rústico. En Agosto de 2010 recibió una notificación de cobro del citado Ayuntamiento por la emisión de un informe urbanístico, pero él aduce que nunca recibió este informe, por lo que, de acuerdo con las instrucciones que le dieron en la oficina municipal, debía solicitar la anulación del expediente para no abonar la cantidad que se le reclamaba.

Sin embargo, en Octubre de 2010, recibe nuevamente una notificación de Providencia de Apremio por el mismo concepto, pero ahora con recargo, por lo que acude nuevamente a las oficinas municipales y le indican que interponga un recurso ante el Tesorero municipal, cosa que hace, pero, para él, *“es una sorpresa que no se hubiera anulado tal expediente con mi escrito, sino que además me mandan uno en vía de apremio”*.

Pasado un tiempo vuelve a recibir una nueva notificación con un nuevo recargo por el concepto. Él indicaba que no es que se negara a pagar la tasa inicial (de 46,50 euros), pero es que nunca recibió el informe urbanístico. Además, consideraba una injusticia que esa cantidad se hubiera incrementado hasta los 61,72 euros y que, para resolver la cuestión, tuviera que acudir a la vía contenciosa, cuando había intentando aclarar, en todas sus comparecencias en las oficinas municipales, que no se habían atendido sus razones para no pagar esta cantidad.

En el informe que recibimos del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra se nos indicaba, textualmente, que *“con fecha 24 de Noviembre de 2009, D. ... solicitó cédula urbanística sobre los terrenos sitos en ... Que con fecha 11 de Junio de 2010, la Arquitecta de la Oficina Técnica Municipal, emite informe urbanístico en relación con la finca catastral ..., tramitada con número de expediente nº ... Que conforme al anterior informe consta Certificado del Secretario General de este Ayuntamiento de fecha 14 de junio de 2011”*. Entendemos que, tal y como, manifiesta el Ayuntamiento era procedente tramitar la tasa por los servicios prestados del Departamento de Urbanismo, pero resultaba procedente trasladar al Ayuntamiento una serie de consideraciones.

Para esta Institución, carece de sentido y justificación que una solicitud de expedición de cédula urbanística tarde en emitirse siete meses, cuando en la actualidad se está demandando de distintos sectores políticos sociales y económicos una agilización de los trámites administrativos que permitan la gestión de los proyectos de inversión de la iniciativa privada. Basta en este sentido recordar la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de Diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado

interior y su transposición al Ordenamiento Jurídico Español a través de la Ley 2/2011, de 4 de Marzo, de Economía Sostenible.

Asimismo, aunque en el propio informe del Sr. Administrador de Rentas se alude a la notable demora en la expedición de la solicitud respecto de los plazos previstos en el artículo 11 de las NNUU del PGOU, no nos ha sido posible valorar este incumplimiento por no haber conseguido acceder por vía de Internet al contenido de estas normas al no estar disponible, o no haber podido localizar esta información, básica para la ciudadanía, a través de la página web de la Corporación.

En todo caso, tratándose de una información que ya muchos municipios permiten descargarla por Internet al ser reflejo de la contenida en el PGOU, puede tener justificación que se tarde en ofrecerla unos días pero, desde luego, siete meses lo vemos completamente rechazable.

En definitiva, la configuración de una Administración de servicio al ciudadano, tal y como prevé el art.103.1 de la Constitución y contempla el art.1 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, exige una mayor eficiencia a la hora de tramitar los procedimientos administrativos y una mayor disponibilidad a la hora de ofrecer los servicios públicos a los ciudadanos.

El hecho de que se nos diga respecto de la notificación que *“no consta en el expediente ni notificación suscrita por el solicitante, ni la recogida en mano, del citado Certificado”*, no nos permite conocer, con seguridad, si el Ayuntamiento, pese a que en el modelo que ofrecen en la página web para la solicitud de la cédula urbanística tiene un encabezamiento destinado a incorporar los datos del solicitante, envió notificación a éste indicándole que ya estaba a su disposición la cédula solicitada y que, por tal motivo, debía abonar la correspondiente tasa. En realidad, parece que lo que recibió, siete meses después de solicitar el mencionado documento, fue simplemente una liquidación de la tasa sin informarle de la disponibilidad del documento solicitado. Ello, indudablemente puede generar confusión de la ciudadanía, sobre todo si no está habituada a realizar este tipo de gestiones como ocurre con los profesionales del sector de la construcción.

Por ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra **Recordatorio** del deber legal de observar los principios que deben informar una Administración eficaz y de servicio al ciudadano recogidos en los arts. 103.1 de la Constitución, y 3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y singularmente el de eficacia en la tramitación de los expedientes administrativos.

También formulamos **Sugerencia** en el sentido de que, para facilitar una mejor información con eficiencia a la ciudadanía en su relaciones con el Ayuntamiento:

1. Se ofrezca en la página web el acceso a todas las ordenanzas con las que cuenta esta Corporación para que pueda ser conocido de antemano su contenido normativo.

2. Se estudie con carácter urgente impulsar la normalización de todos aquellos procedimientos que, sin perjuicio de ofrecer una atención presencial complementaria, sean susceptibles de tramitarse total o parcialmente a través de Internet.

3. Que en los impresos de solicitud de licencias y, en todo caso, en los servicios de atención a la ciudadanía, se informe de la tramitación, requisitos efectos económicos, tiempo aproximado y forma de recogida de las autorizaciones y servicios que se presten por ese Ayuntamiento.

Todo ello, con objeto de mejorar la gobernanza y, en definitiva, la buena administración de la gestión pública que se desarrolla por ese Ayuntamiento y, al mismo tiempo, facilitar el empoderamiento de la ciudadanía que exige un modelo de la administración más participativa y cercana a las personas usuarias de los servicios.

En la respuesta que nos remitió el Ayuntamiento, éste reconocía la demora en la elaboración de la cédula urbanística solicitada, pero indicaba que se trató de una circunstancia de carácter excepcional. En cuanto a la Ordenanzas del PGOU se manifestaba que han estado publicadas en la web municipal, aunque transitoriamente, durante la actualización de contenidos, no lo estuvo, lo que ya está resuelto.

Así las cosas, entendimos que había sido aceptada nuestra resolución, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones, sin perjuicio de indicar al Ayuntamiento que, en todo caso, en los impresos de solicitud de licencias u otros servicios de atención a la ciudadanía, se informara de los requisitos para cumplimentarlos, efectos económicos, tiempo aproximado de tramitación y forma de recogida de las autorizaciones y servicios que se presten por el Ayuntamiento.

Después de archivar nuestras actuaciones, el interesado volvió a dirigirse a nosotros para plantear que no se le había devuelto la tasa que, en su día, tuvo que abonar. Por ello, le explicamos que conforme a lo indicado en la resolución del recurso por parte del Interventor Municipal, el devengo de dicha tasa se produce desde la propia presentación de la solicitud, de acuerdo con lo establecido en el articulado de la Ordenanza Fiscal de la Tasa por Expedición de Licencias Urbanísticas y por la prestación de otros servicios urbanísticos. El objeto de nuestra Sugerencia al Ayuntamiento y las actuaciones llevadas a cabo en este expediente de queja no era por la procedencia, o no, de tal devengo, que no cuestionamos, sino por las disfuncionalidades y retraso en la emisión y entrega de la documentación urbanística solicitada, por lo que no consideramos oportuno realizar nuevas actuaciones en este sentido pues, respecto de este hecho concreto, no apreciamos irregularidad por parte municipal.

2. 1. 5. Otras cuestiones en materia de urbanismo.

2. 1. 5. 1. Disconformidad con la cesión gratuita de parcelas municipales a una sociedad municipal.

En la **queja 11/1637**, acudió a esta Institución una plataforma vecinal del municipio sevillano de El Cuervo de Sevilla, exponiéndonos que, en Marzo de 2011, se convocó Pleno Municipal, de carácter extraordinario y urgente, para tratar el punto de cesión gratuita a la empresa municipal SODIVECU S.L. de parcelas de titularidad municipal pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo, punto que fue aprobado por unanimidad por parte de todos los miembros de la Corporación Municipal, a pesar de que constaba informe de la Secretaría y de la Intervención Municipal desfavorable, en el que advertían que, tras un minucioso estudio, habían constatado, siempre según la plataforma vecinal, que *“de llevarse a cabo dicha operación, estarían poniendo en serio peligro la propia viabilidad de la Institución Municipal. En este mismo pleno, miembros de la Corporación Municipal reconocen pública y abiertamente que el punto aprobado no es legal.*

Consideramos que este acuerdo aprobado por unanimidad está plagado de irregularidades desatendiendo la Ley”.

En un primer informe, el Ayuntamiento justificaba la cesión gratuita de las parcelas a la empresa municipal SOVIDECU. De este informe dimos traslado a los interesados para que presentaran sus alegaciones al mismo y, tras recibirlas, nos volvimos a dirigir de nuevo al Ayuntamiento para conocer su posicionamiento sobre ellas y aclararnos, en el supuesto de que resultara procedente, las actuaciones irregulares que, siempre a juicio de los interesados, se habían producido en este asunto y las medidas adoptadas para su subsanación.

Tras recibir los distintos informes interesados y de acuerdo con los antecedentes que poseíamos, trasladamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla nuestras consideraciones sobre las actuaciones que había realizado tanto el Ayuntamiento como SOVIDECU en este expediente:

1. Aunque se alude, citándolos meramente, a los distintos motivos por los que la empresa SODIVECU terminó en una situación concursal, no se da explicación alguna de por qué se llega a una situación a todas luces perjudicial para los intereses públicos, ni se hace alusión alguna a las posibles responsabilidades en las que hayan podido incurrir los responsables de la gestión de esta entidad, que la abocaron “a una situación objetiva de concurso de acreedores desde el punto de vista legal”. Situación que el Ayuntamiento ha intentado evitar cediéndole gratuitamente terrenos pertenecientes al PMS.

En este sentido la afirmación que esa Alcaldía realiza en la Memoria para justificar esa cesión gratuita de suelo a la empresa en el sentido de que “SODIVECU ha venido manifestando en su gestión una serie de ineficiencias comunes a las sociedades municipales que unida a la dura crisis económica que padece nuestro país, con especial incidencia, como sabemos, en el sector inmobiliario que han desembocado en la actual situación de insuficiencia financiera, grave situación de impago a terceros y consecuente ausencia de actividad en la que se encuentra la sociedad municipal”, no podemos compartirla como justificación de que una empresa pública municipal, y, por tanto, financiada por la ciudadanía, haya terminado en esta situación.

Ello, en primer lugar, porque es cierto que algunas entidades de esta naturaleza que, teóricamente, surgieron para conseguir con mayor eficacia y eficiencia los objetivos de las administraciones municipales como alternativa a la prestación de servicios a través de la función pública local, en la práctica han terminado en situaciones realmente escandalosas. De hecho, en su día, esta Institución mostró su preocupación por los riesgos que podían entrañar los modelos de gestión de empresas públicas, tanto en materia de personal como de contratación, en relación con la actividad desarrollada por parte de entidades públicas promotoras de vivienda.

Ahora bien, lo que no se puede, en absoluto, es generalizar la situación de una empresa municipal y hacerla extensible a todas las demás, por cuanto ello, sencillamente, no es cierto. Pero es que, además, todos conocemos la incidencia de la crisis económica en el sector inmobiliario, derivada, entre otros factores, de la imposibilidad económica de obtener financiación por parte de los demandantes de vivienda. En el caso que nos ocupa ocurre, según se desprende de la documentación, justamente lo contrario: los adquirentes de viviendas habían abonado ya las cuotas exigibles para la adquisición de las mismas. Al parecer, sólo estarían pendientes de la realización de unos pagos, sin que hubiera oposición alguna a efectuarlos por parte de estos, siempre y cuando se les entregaran las viviendas.

Por tanto, el problema derivaba de que la promotora SODIVECU no realizaba los pagos que correspondían a la constructora y, por tal motivo, se negaba a entregar las viviendas.

Cuestión completamente distinta es otro tipo de operaciones que haya podido realizar esa entidad y que hayan provocado, por los motivos que fueran, la crítica situación en la que ha desembocado, pues según se desprende del informe que SOVIDECU, además de realizar promociones de viviendas, tenía otras finalidades.

En todo caso, lo cierto es que, según los informes de los Servicios Técnicos de ese Ayuntamiento, la situación económica de SODIVECU no era otra que la prevista en el art. 363, apdo. 1, e) del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Julio, con el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, LSC). Es más, la información que se deriva de las contabilidades de tales informes no ha sido desvirtuada con los informes posteriores enviados por ese Ayuntamiento.

De acuerdo con ello, creemos que, efectivamente, en principio no cabía otra solución que declarar la situación concursal para la empresa. Sin embargo, esa Alcaldía-Presidencia, en lugar de ello y con objeto sobre todo, según se desprende de los informes, de poder entregar las viviendas a los adquirentes que habían realizado sus pagos, decide ceder parcelas del PMS para capitalizar la empresa y así poder atender a las deudas de SOVIDECU, entre otras con la empresa constructora, lo que facilitaría la entrega de las llaves de las viviendas a los adquirentes, disminuyendo el pasivo de la entidad y que tales adquirentes se pudieran subrogar en el préstamo que tenía concedido la empresa municipal.

Pues bien, pese a la advertencia de la Secretaría e Intervención Municipal de las gravísimas consecuencias que se podrían derivar para el Ayuntamiento si esa cesión gratuita de suelo no se aplicara a los fines del PMS y no pudiera recuperar los bienes la Corporación para tal finalidad, el Pleno Municipal, por unanimidad, decidió llevar a cabo tal cesión. Se trata, pues, de una importante responsabilidad que ha asumido esa Alcaldía y el resto de los miembros de la Corporación –todos ellos conforman la Junta General de la Sociedad- si, finalmente, los riesgos advertidos por estos servicios técnicos se producen.

Por su parte, esa Alcaldía considera que, en lo que concierne a las parcelas entregadas en dación en pago, no existe riesgo, por cuanto se ha inscrito una cláusula de reversibilidad de las mismas a favor del Ayuntamiento si, en el plazo de cinco años, no se destinan tales parcelas a los fines del PMS.

Sorprende esta afirmación realizada de manera tan rotunda, cuando en el propio Pleno en el que se autorizó la cesión, el portavoz del Gobierno Municipal afirmaba, sin ambages, que se trataba de una “operación de alto riesgo”, para añadir más adelante que el acuerdo a adoptar se encontraba “casi al borde de cometer una ilegalidad”.

Por tanto, y en resumen, es claro que nos encontramos ante una operación de riesgo para el PMS y, por tanto, para los intereses públicos que con el mismo se pretenden alcanzar.

Centrándonos ahora en esta cuestión, es preciso recordar cuáles son los fines a los que se destinan estas parcelas al realizar la cesión gratuita a SOVIDECU. En este sentido, se indican dos finalidades: de un lado, a la promoción de viviendas protegidas y, de otro, a la promoción económica mediante el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo y Plan Estratégico de Desarrollo Local.

A nuestro juicio, incluir entre los fines una alusión a la “*promoción económica*” no nos parece que contenga demasiada concreción. Ahora bien, llegados a este punto es preciso traer a colación la insistencia del legislador, en todas las leyes del suelo de nuestro país (Ley de Régimen del Suelo y de Ordenación Urbana de 12 de Mayo de 1956, Texto Refundido de 9 de Abril de 1976, Texto Refundido de 26 de Junio de 1992, Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), sobre la necesidad de crear Patrimonios Públicos de Suelo que faciliten el acceso de la ciudadanía a la vivienda, a partir del Texto Refundido de 26 de Junio de 1992, el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada e incidir en el precio del mercado de solares y, consecuentemente, en evitar la especulación.

Todo ello ha sido tan constante como las previsiones normativas que, sucesivamente, se han ido incorporando a todas estas legislaciones para, al mismo tiempo, permitir el destino de los patrimonios municipales del suelo a otros fines de interés público, lo que ha traído, como consecuencia, que, en demasiadas ocasiones, los PMS no se hayan destinado a los fines para los que fueron previstos por el legislador y, con frecuencia, tras la posibilidad de transformación en dinero de los suelos integrantes de los PMS, han terminado por financiar la crónica situación de crisis de las arcas municipales en tantos y tantos municipios de este país.

Por tanto, no podemos cuestionar la legalidad de destinar el PMS a fines de interés público (art. 75 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA) como indubitadamente pueden ser la elaboración de un plan estratégico de desarrollo económico y un plan de vivienda municipal, pero un rigor mínimo en la operación habría conllevado explicar en qué consiste, qué costes conlleva y cuál sería el contenido de este Plan.

Por otro lado, según el art. 110.1 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, es posible la cesión gratuita de los bienes inmuebles patrimoniales cuando su cesión se destine a Entidades o Instituciones públicas y para los fines previstos en el precepto.

Asimismo, el art. 50.1 del Decreto 18/2006, de 24 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, prevé la cesión gratuita a las entidades previstas en el art. 26 de la Ley 7/1999, de 29 de Septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía. No obstante, en el aptdo. 6 del mencionado art. 50 se establece que «Las cesiones gratuitas de bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo se regirán por lo dispuesto en su legislación específica». En este sentido, el art. 76 LOUA, en relación con el art. 75.1.b) LOUA, prevé la posibilidad de una cesión gratuita cuando se destine a usos «declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda». En este caso, el Pleno del Ayuntamiento.

Por tanto, coincidimos con el informe conjunto de la Secretaría e Intervención Municipal en el sentido de que la cesión gratuita, desde un punto de vista procedimental o formal, a la empresa municipal y para fines de interés público no supone, en sí misma, una irregularidad.

No obstante, hay dos cuestiones que nos preocupan: la primera de ellas, está advertida en el informe de los servicios técnicos y es la relativa a la valoración que hizo de los suelos, no sobre el valor en el mercado, sino por el hipotecario, tal y como ponen de manifiesto estos servicios técnicos del Ayuntamiento, pues la justificación que se da sobre la evolución del mercado exigía tener en cuenta la menor valoración de los inmuebles. A

nuestro juicio, la opción elegida -sea dicho con todos los respetos- no nos parece la más adecuada, por cuanto si se hubiera hecho la valoración de acuerdo con el mercado, la propia evolución de éste hubiera fijado el valor real de mercado. Por tanto, el riesgo bajista de la realidad del mercado no tiene por qué llevar, a nuestro juicio, a que la tasación se hiciera como hipotecaria. Téngase en cuenta que estos suelos se han conformado como garantía de unos pagos y, cualquiera que sea el valor de mercado, el hipotecario va a ser, siempre, mucho más bajo.

En segundo lugar, nos preocupa bastante que las cesiones de suelo hayan sido objeto de dación en pago como créditos fiduciarios, pues si SOVIDECU no es capaz de recuperar su situación de solvencia económica, de forma que pueda hacer frente a las deudas que tiene, sencillamente, el Ayuntamiento (SOVIDECU) perdería la titularidad de estos suelos, entregándolos como dación en pago y, en tal caso, entendemos que no entraría en funcionamiento, por no ser posible ello, la cláusula de reversibilidad.

Todo ello con la consecuencia de que, primero, se llegó a la situación técnica de concurso de acreedores de una empresa pública y, posteriormente, con la operación de suelo existe un riesgo importante de que el Ayuntamiento (SOVIDECU) pierda la titularidad del mismo y no pueda recuperarlo, terminando por ser destinado, en tal caso, a fines que nada tienen que ver con la elaboración de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo y un Plan de Desarrollo Económico.

Además, de ocurrir todo esto, el resultado práctico sería que no se acude a un procedimiento de licitación pública de enajenación de bienes, que es lo procedente para el interés público de acuerdo con el art. 76.c) LOUA, sino que se opta, por acogerse a las excepciones que prevé este precepto, que posibilita la cesión gratuita a una entidad como SOVIDECU, quien finalmente constituye una garantía hipotecaria sobre tales bienes valorados a un precio inferior al del mercado y que conservan el riesgo de que no reviertan a la entidad. La verdad, nos parece una operación cuando menos arriesgada y que permite eludir las previsiones de la licitación pública que resultan obligatorias cuando el destinatario es una entidad privada, como es el caso de la empresa constructora a la que, finalmente y sin licitación pública, sin cumplir los fines por los que los bienes fueron cedidos a SOVIDECU y por debajo del valor de mercado, pueden ser entregados estos bienes para saldar la deuda de esta entidad pública. De ser cierto esto, y es una hipótesis que podría darse, la gestión no podría ser más nefasta para los intereses municipales.

En definitiva y a modo de conclusión:

1. No hemos podido determinar la causa de la situación que llevó a la empresa SOVIDECU, de capital municipal, a estar incurso en el supuesto del art. 363.1.e) del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Julio, con el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

2. Aunque concluimos que lo más aconsejable es que el Patrimonio Municipal de Suelo se destine, efectivamente, a incidir en el mercado del suelo para evitar la especulación y destinarlo a la construcción de viviendas sujetas al régimen de protección pública y, en el caso de que se destine a otros fines de interés público, éstos posean la máxima concreción posible, en su delimitación, evaluación de costes y promoción de actuaciones, no podemos considerar que la cesión gratuita a una entidad pública de capital municipal para poner en marcha un programa estratégico de desarrollo local y un plan municipal de vivienda, en si misma, no sea ajustada a derecho.

No obstante, al haber utilizado la figura de la garantía hipotecaria para saldar las deudas con la empresa constructora, consideramos que existe un riesgo cierto de que, finalmente, el suelo del PMS no se destine al cumplimiento de los fines que justificaron la cesión gratuita a SOVIDECU. Ello, por cuanto que, si finalmente esta empresa no salda las deudas en cuya garantía se han ofrecido los terrenos en el plazo de 5 años, la cláusula de reversión no entraría en juego y el Ayuntamiento perdería la titularidad de estos bienes y se destinarían a fines distintos de los que justificaron la cesión a SOVIDECU.

3. La pérdida de la titularidad municipal de los terrenos con motivo de esta operación, o de otras que realice ese Ayuntamiento destinadas a garantizar la solvencia de SOVIDECU, en lugar de proceder a declarar el concurso de acreedores, supondría que las previsiones de la Secretaría e Intervención del Ayuntamiento se habían cumplido y, teniendo en cuenta el informe emitido, los miembros de la Corporación que han votado a favor de la cesión gratuita a SOVIDECU podrían tener que asumir una importante responsabilidad, de acuerdo con lo establecido en los arts. 78 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y 22 del Real Decreto 2569/1986, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Por todo ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla la siguiente resolución:

Sugerencia para que, en el futuro, se eviten, en todo caso, operaciones que, desde un punto de vista jurídico formal, puedan ser aceptables, pero que, en la práctica, ponen en riesgo de desnaturalizar el objeto fundamental de todo Patrimonio Público de Suelo, que no es otro, de acuerdo con la exposición de motivos de todas las leyes sobre régimen del suelo y ordenación urbana que se han aprobado en este país y en la comunidad autónoma, que afectar las plusvalías a la colectividad, luchar contra la especulación y facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada, tal y como exige, como compromiso, el art. 47 de la Constitución a los poderes públicos.

Recomendación para que, de acuerdo con los principios de eficacia y el modelo de Administración al servicio de la ciudadanía que configura el art. 103.1 de la Constitución, y de buena administración, se impulse someter al Pleno de la Corporación Local la decisión de solicitar la fiscalización de la Cámara de Cuentas de Andalucía de la actividad económico financiera de SOVIDECU, a consecuencia de la cual se llega a la situación de concurso de acreedores.

Recomendación para que, ante las advertencias realizadas en su informe conjunto de la Secretaría General y de la Intervención Municipal, que no fueron atendidas por los miembros de la Corporación Local que votaron en contra del contenido del informe y no procedieron a iniciar los trámites para el concurso de acreedores, se analice con rigor la situación actual de solvencia de SOVIDECU y, de acuerdo con ello, si procede se adopten urgentemente las medidas que se consideren oportunas para evitar poner en riesgo la situación patrimonial del Ayuntamiento.

Recomendación para que, si a resultas de la operación de cesión del PMS en los términos en que se ha llevado a cabo, finalmente el municipio perdiera la titularidad del mismo, sin poder destinarlo a los fines previstos en la Ley de Suelo, previos los trámites legales oportunos, la Corporación asuma las responsabilidades a que haya lugar, de acuerdo con la normativa establecida sobre el Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

El Ayuntamiento respondió a nuestra resolución y, para esta Institución, la Alcaldía-Presidencia no consideraba que las actuaciones municipales en este caso hayan puesto en riesgo de desnaturalizar el objeto fundamental que constituye el Patrimonio Público del Suelo de afectar las plusvalías a la colectividad, luchar contra la especulación y facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada. En tal sentido se señala, entre otras consideraciones, que se cumple con la finalidad prevista en la norma para este tipo de suelo, dado que el planeamiento urbanístico que le afecta prevé que el suelo que ocupan se destine a suelo industrial y ello se atiene a las previsiones del artículo 75.1.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. También se indica que existen distintas fórmulas jurídicas de recuperación del Patrimonio Municipal del Suelo cedido, en caso que ello resulte necesario.

En cuanto a la situación económica y financiera que presenta la sociedad de capital público SOVIDECU S.L., defendía que se han adoptado importantes decisiones destinadas, en resumen, a confeccionar la documentación legalmente requerida para la presentación de la correspondiente solicitud de concurso de acreedores para el probable caso de que en el plazo de tres meses desde la aprobación de la solicitud de precurso no se haya podido obtener acuerdo para la refinanciación de las deudas de la sociedad municipal. Se añade que, de esa manera, se procederá a la liquidación ordenada y bajo control judicial de dicha sociedad.

Por tanto, por los motivos expuestos, descartaba la Recomendación formulada y no se sometía al Pleno Municipal la decisión de solicitar la fiscalización de la Cámara de Cuentas de la actividad económico financiera de SOVIDECU.

En definitiva, entendimos que, de forma argumentada, el Ayuntamiento discrepaba con la Resolución formulada por esta Institución en el curso de la tramitación de este expediente de queja, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones, aunque dimos traslado de toda esta información al Presidente de la Cámara de Cuentas de Andalucía a los efectos procedentes, dando así por concluida nuestra intervención en este expediente de queja.

2. 1. 5. 2. Expediente de responsabilidad patrimonial por cuestiones urbanísticas paralizado.

El interesado de la **queja 12/543** nos exponía en su escrito de queja que había construido, con las oportunas licencias urbanísticas (licencia de obras y licencia de primera utilización), amparadas en un proyecto visado por el Colegio de Arquitectos correspondiente, un edificio de dos viviendas y dos locales comerciales en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz) de acuerdo con el PGOU aprobado en 1991. Al parecer y debido a que estas licencias fueron concedidas indebidamente, según la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía, se le había ordenado judicialmente la demolición de estas obras, imponiéndole una pena de 6 meses de prisión y una sanción económica que, debido a su grave situación, le llevó a que le embargaran un local comercial.

Debido a la situación en la que se encontraba, había presentado una reclamación patrimonial ante el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, que aún no había sido resuelta, a pesar de que el Servicio Provincial de Recaudación había iniciado ya el procedimiento de embargo de sus bienes, por lo que temía que una vez que se embargara y se subastara la finca, el daño sería de imposible reparación.

Tras dirigirnos al Ayuntamiento, éste nos comunicó que iba a revisar de oficio la licencia de obras concedida al interesado, añadiendo, respecto de la posible indemnización, que no podía adelantar cuándo se concretaría, por cuanto el Servicio Municipal no puede, ante su elevado volumen y complejidad, resolver los expedientes de responsabilidad patrimonial en los plazos legalmente establecidos.

Dicho lo cual, concluimos que no cabe negar que el Ayuntamiento concedió una licencia de obras de forma irregular y, posteriormente, de primera ocupación (como acredita la propia resolución municipal por la que se acuerda la revisión de oficio de la licencia de obras concedida al reclamante) que, a pesar del requerimiento formulado al mismo para la aportación del preceptivo informe favorable de la Administración Cultural, en base a los principios de buena fe y confianza legítima, generó una innegable apariencia de legalidad de tales licencias y pudo coadyuvar al comienzo y conclusión de las obras de construcción de la que iba a constituir la vivienda familiar del reclamante.

En tal sentido y como el Ayuntamiento señalaba, el artículo 35, d) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, dispone que dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de la anulación de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades.

Por ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María **Recordatorio** del deber legal de observar el artículo 41.1 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. También formulamos **Recomendación** de que -dado que se nos comunicaba que resultaba inviable para el Ayuntamiento, dado su elevado volumen y complejidad, resolver los expedientes de responsabilidad patrimonial en los plazos legalmente establecidos-, por parte de la Alcaldía se realizaran las actuaciones precisas para dotar al Servicio Municipal competente de los medios personales y materiales precisos, para resolver esta grave deficiencia que viene a ocasionar un nuevo perjuicio a unos administrados que, precisamente, están demandando el reconocimiento de responsabilidad patrimonial por otras posibles actuaciones irregulares de la Corporación Municipal. Se debe dotar al Servicio correspondiente de los medios necesarios para cumplir las funciones que tiene encomendadas en los plazos legalmente establecidos y para una mejor garantía de los derechos de la ciudadanía.

En la respuesta que nos remitió el Ayuntamiento, éste nos indicaba que, aceptando su contenido, pretendía dotar al Negociado de Asesoría Jurídica de la Policía Local de los medios necesarios para ello, añadiendo que, cuando se adopte la solución idónea, se nos dará traslado de las actuaciones desarrolladas a tal fin. Por ello, procedimos a suspender nuestras actuaciones en el citado expediente de queja.

No obstante, ya en el último trimestre del año, el interesado se volvió a dirigir a nosotros para comunicarnos, en síntesis, que su expediente de responsabilidad patrimonial seguía sin ser resuelto, por lo que volvimos a dirigirnos al Ayuntamiento para que nos indicara el plazo aproximado en que, sin nuevas dilaciones, podía ser resuelto en el sentido que procediera, el expediente de responsabilidad patrimonial del interesado, dados los perjuicios que esta demora le está suponiendo.

A la fecha de cierre de este Informe, continuamos nuestras actuaciones con el Ayuntamiento.

2. 1. 5. 3. Obra con licencia, aunque no puede ejecutarla por apropiación por tercero de terreno municipal.

La interesada de la **queja 12/744** nos exponía que, desde el año 2004, tiene concedida licencia de obra de apertura de garaje a su propiedad situada en una urbanización del municipio sevillano de Palomares del Río, pero no ha podido llevar a cabo las obras autorizadas por cuanto la propiedad de otra parcela se ha apropiado y vallado parte del citado terreno, impidiendo de esta forma que sea viable para la afectada la ejecución de la obra para la que cuenta con licencia municipal.

Tras admitir a trámite la queja y recibir el informe del Ayuntamiento de Palomares del Río, trasladamos a éste nuestras consideraciones, por cuanto –a juicio de esta Institución-, durante años, el Ayuntamiento ha incurrido en una clara dejación de competencia en lo que concierne a la defensa de su patrimonio.

Es evidente que, con independencia de que, finalmente, el terreno en cuestión sea, o no, de titularidad municipal, a cuyos efectos, por fin, mediante resolución ..., de 13 de Diciembre, se adoptan las medidas que deberían haberse adoptado hace bastante tiempo, que es investigar de oficio la titularidad del terreno en cuestión, lo cierto es que han autorizado sucesivamente el cultivo privado del terreno, la salida de una vivienda privatizando su uso e, incluso, han intentado la conciliación para que estos vecinos lo utilicen con exclusión del resto de la vecindad, considerando que la intervención no era otra que *“no perjudicar los intereses de los vecinos”*.

De ello se desprende que no les preocupaba, en absoluto, que se perjudicaran los intereses municipales, es decir de toda la vecindad, con motivo de la privatización de este bien presuntamente patrimonial o demanial (desconocemos la calificación que tendría, de acuerdo con la normativa del Plan).

Por ello, formulamos a la Alcaldía-Presidencia **Recordatorio** del deber legal de observar el contenido del art. 51.1 de la Ley 7/1999, de 29 de Septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, que establece que «Las Entidades Locales tienen la obligación de conservar, proteger y mejorar sus bienes», así como del contenido del art. 66 de la citada norma, respecto de la recuperación de oficio de los bienes de titularidad municipal, toda vez que, en el caso que nos ocupa, se trata de un bien de los que integran el patrimonio público local, de acuerdo con lo establecido en el art. 74.1 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local.

También formulamos **Recomendación** con objeto de que se adopten las medidas oportunas con objeto de impulsar la tramitación del expediente de investigación de oficio de la titularidad del bien prestando toda la cooperación que sea necesaria a los servicios de la Diputación Provincial, así como **Sugerencia** para que, en el caso de que, finalmente y una vez ultimado el correspondiente expediente, el terreno en cuestión fuera de titularidad municipal y no se considerara necesario o idóneo para los fines de la Corporación Local y siempre de acuerdo con el contenido del art. 16 y ss. de la citada Ley 7/1999, de 29 de Septiembre, se realice una mediación por parte de ese Ayuntamiento a fin de que, sin menoscabar los intereses públicos, se puedan atender, si ello es posible, las necesidades de los distintos interesados en utilizar estos terrenos. Ello sin perjuicio, lógicamente, de la contribución económica que, como consecuencia del cambio de titularidad y/o uso y aprovechamiento de este suelo, sea exigible legalmente a estos por acceder a la titularidad del suelo o disfrutar de su utilización o aprovechamiento.

En la respuesta remitida por el Ayuntamiento se nos daba cuenta del acuerdo municipal por el que se declaraba la pertenencia al patrimonio público del terreno en cuestión y de la interposición de acciones judiciales para su defensa, encomendando a los Servicios Jurídicos de la Diputación Provincial de Sevilla, la defensa jurídica y la representación de los intereses municipales en este procedimiento.

Entendimos que el citado acuerdo municipal suponía la aceptación de la Resolución formulada por esta Institución y cabía estimar que, una vez concluido el procedimiento judicial que se iba a incoar, se podrá abordar, en caso de ratificarse la pertenencia del terreno al patrimonio municipal, el problema de accesos a la finca de su propiedad que afectaba a la interesada.

Por tanto, dado que el procedimiento judicial supone necesariamente un amplio lapso temporal y que esta Institución debe suspender sus actuaciones en aquellos asuntos sometidos a conocimiento judicial, procedimos a suspender nuestras actuaciones en este expediente de queja.

2.3. Obras Públicas y Transportes.

2.3.1. Obras Públicas.

2.3.1.1. Deficiencias en carreteras y caminos públicos.

La **queja 12/626** fue tramitada a instancias de una asociación de madres y padres de alumnos de un centro educativo de Gaucín (Málaga), denunciando la situación en la que se encuentra la carretera A-377, que une al municipio con *“muchos otros de la Serranía de Ronda con la Costa del Sol y la Capital de la Provincia (Málaga)”* y que se encuentra, siempre según esta asociación, *“en un estado lamentable, con el consiguiente perjuicio que ocasiona al alumnado del Colegio “...”, ante la posibilidad de desplazamientos a través de dicha vía para realizar actividades que posibiliten la ampliación de su aprendizaje, que en muchas ocasiones se ven mermadas por el miedo más que comprensible, que manifiesta el profesorado a desplazarse por dicha carretera con un autobús cargado de alumnos, que por otra parte, son nuestros/as hijos/as (...) Como padres de estos alumnos nos vemos en la obligación de exigir el arreglo de ésta de la forma más inmediata posible, para no mermar al alumnado de esta población rural de las posibilidades de que si disponen alumnos de otras ubicaciones geográficas, por el simple hecho de vivir en ciudades, derechos que se les niegan a los menores que no tienen la «suerte» de vivir en lugares «céntricos»”*.

Tras dirigirnos a la, entonces, Dirección General de Carreteras, se nos indicó que la carretera A-377, de Málaga a Gaucín, fue transferida a la Comunidad Autónoma por la Diputación Provincial de Málaga, a través del Decreto 70/2007, de 6 de Marzo, sobre Traspasos de Carreteras entre la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Diputación Provincial de Málaga, siendo efectiva la transferencia a partir de Mayo de 2007.

Durante los últimos años se han venido realizando diversas actuaciones puntuales, como el bacheado de algunos tramos o la ejecución de muros de escollera, además de las labores propias de conservación y control de malezas. En cuanto a la señalización, se han colocado carteles de *“firme en mal estado”* para advertir a los usuarios de su estado. Además, en ese momento existe un proyecto, redactado por la Dirección

General, de renovación de firme, con un presupuesto de 4 millones de euros, que contempla actuaciones de mayor importancia sobre la carretera, que se licitará cuando la situación presupuestaria lo permita.

A la vista de esta respuesta, se reconocía que la carretera se encuentra en mal estado y, evidentemente, aunque los conductores deben tener en cuenta esta circunstancia, de acuerdo con la normativa de seguridad vial, la queja de la asociación está más que justificada habida cuenta de que no se trata de un problema nuevo, sino que la padecen desde hace años y presenta un riesgo cierto para quienes necesitan circular por la A-377.

En todo caso, la carretera fue transferida a la Administración Autonómica hace ya cinco años, por lo que ha transcurrido un tiempo prolongado desde que la Comunidad Autónoma asumió la titularidad de la carretera y las obligaciones que de ello se derivan.

Por ello, formulamos a la citada autoridad **Sugerencia** en el sentido de que, a tenor de las competencias que posee esa Consejería y de acuerdo con lo previsto en el art. 47 de la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, se establezca al menos un plazo aproximado en el que se ejecutaría el proyecto aprobado por la Dirección General de Carreteras, sin perjuicio de alguna actuación que, con carácter urgente y preventivo, se debiera realizar, si se genera un riesgo que lo demande.

Ello por cuanto entendemos que no puede continuar, pese a las limitaciones presupuestarias, una situación de permanente riesgo en una carretera cuya titularidad se asumió hace años (cuando las limitaciones presupuestarias no tenían la entidad que actualmente presentan), sin que exista, al menos, una fecha de referencia sobre cuándo se va a acometer la subsanación de tales deficiencias.

En su respuesta, la citada Dirección General nos decía que era concedora de que la situación de la Red de Carreteras de Titularidad Autonómica y, en concreto, de la carretera A-377, no es la óptima. Añadía que existe una empresa adjudicataria de la conservación integral de dicha carretera, que actúa en los plazos que indica su contrato cuando se producen situaciones que conllevan un riesgo extraordinario para la circulación y que, por tanto, se encuentra en todo momento pendiente de la evolución del estado de la carretera. Por ello y dada la situación presupuestaria, les era imposible indicar los plazos para realizar la actuación de mayor alcance en la carretera, recogida en un proyecto de renovación de firme, desde los kilómetros 0 al 28,640.

Por ello, entendimos que no se había aceptado nuestra resolución, por lo que procedimos a archivar el expediente de queja y destacar, aquí, la no aceptación de nuestra resolución, aunque la misma fue respondida.

El interesado de la **queja 11/3266** planteaba el mal estado en el que había quedado el camino que da acceso a su vivienda, como consecuencia, siempre según el interesado, de las obras que se realizaron junto a la vía HU-3103 que provocaron un cambio en la dirección del agua de lluvia, que anteriormente se acumulaba a ambos lados de la carretera y que habían convertido el camino de acceso a su vivienda en un auténtico riachuelo en los meses de invierno. Con la llegada del buen tiempo, el agua desapareció, pero el camino había quedado prácticamente inaccesible, por lo que se veía obligado a acceder diariamente a su hogar en un vehículo todo terreno, del que había tenido que cambiar los neumáticos en varias ocasiones.

Tras dirigirnos al Ayuntamiento de Beas (Huelva), nos indicó, en síntesis, que tras conocer el mal estado del camino municipal y después de las investigaciones

oportunas, tuvieron constancia de que los daños habían sido provocados por unas obras realizadas en la carretera HU-3103, por la Diputación Provincial de Huelva. Siempre según el Ayuntamiento, *"las aguas de lluvia discurrían habitualmente por la cuneta de la HU-3103, de manera paralela a la carretera hasta el cruce con la CN-435, la Excm. Diputación procedió a realizar las obras necesarias para variar el cauce de las aguas, de tal modo que actualmente discurren junto a la propiedad del interesado hasta llegar al camino objeto de la queja. El camino ha sido habitualmente usado por animales, ya que nunca ha reunido las características necesarias para circular con vehículos a motor"*. El Ayuntamiento había mantenido diversas conversaciones con la Diputación Provincial para solucionar la situación, conversaciones de las que se había informado a los interesados.

Después de dirigirnos a la Diputación Provincial, se nos informó que el camino no era titularidad de la Diputación, sino del Ayuntamiento de Beas y que las obras realizadas por la Diputación consistieron en la limpieza y rehabilitación de cunetas, reconstrucción de las boquillas de entrada y salida de la obra de drenaje existente en el kilómetro 0,5 de la carretera y limpieza del cauce de la escorrentía, por lo que no habían realizado *"desvío o variación de las aguas de lluvia, ya que las obras realizadas se tratan de trabajos de conservación y mantenimiento, no de obra nueva"*. Además, el camino que indicaba el interesado tenía su inicio a la altura del kilómetro 0,3 y discurría oblicuo a la carretera HU-3103, de titularidad de la Diputación Provincial, con firme sin pavimentar, mal conservado y sin obras de drenaje ni cunetas.

Por tanto, nos dirigimos nuevamente al Ayuntamiento de Beas con objeto de que realice las actuaciones necesarias para que el camino por el que se accede a la propiedad del interesado *"al menos, vuelva a reunir las condiciones que tenía antes de que se generara la erosión, que ha tenido como consecuencia que el reclamante no pueda acceder con su vehículo, cuando con anterioridad sí podía hacerlo"*.

Pese a la situación de extrema precariedad que nos traslada el interesado en los diversos escritos que nos ha remitido -al no poder utilizar el camino por los motivos aludidos en la queja-, no conocemos que el Ayuntamiento haya realizado actuación alguna para resolver el problema, pues no recibimos ninguna respuesta de su parte.

Ante la situación creada y teniendo en cuenta que el camino es de titularidad municipal, y que la Diputación Provincial negó expresamente que los daños fueran provocados por unas obras realizadas en la carretera HU-3103, ejecutadas por la misma, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Beas **Recordatorio** del deber legal de observar el contenido del art. 51.1 de la Ley 7/1999, de 29 de Septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, que establece que «Las Entidades Locales tienen la obligación de conservar, proteger y mejorar sus bienes», toda vez que, en el caso que nos ocupa, se trata de un bien de los que integran el patrimonio público local, de acuerdo con lo establecido en el art. 74.1 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local.

También formulamos **Recomendación** para que, con carácter urgente, se adopten las medidas necesarias para adecentar el camino a que se refiere la queja a fin de evitar las graves consecuencias que se derivan, para el reclamante y su familia, de la situación en la que se encuentra actualmente el mencionado camino.

Del escrito que recibimos del Ayuntamiento de Beas deducimos que no se había aceptado nuestra resolución, por cuanto nos decían que no podían afrontar con carácter urgente el arreglo del camino, debido a la falta de medios económicos. Por ello, dimos por

concluidas nuestras actuaciones y procedimos a incluir la queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía.

No obstante ello, sugerimos al Ayuntamiento, en el momento del cierre de la queja, que reclamara, en su caso, la colaboración de otras Administraciones para subsanar las disfuncionalidades más graves del camino y sus causas. Posteriormente, en varias comunicaciones que nos ha remitido el interesado, éste nos comunicaba que se había arreglado el camino, aunque mostraba su desacuerdo con las obras realizadas por el Ayuntamiento.

Esta Institución, a través de los medios de comunicación, tuvo conocimiento, y por ello abrimos de oficio la **queja 11/5496**, de que tanto las personas mayores usuarias de una residencia geriátrica sita en Alcalá de Guadaíra (Sevilla), como sus familiares, vienen reclamando, según estas noticias desde 2007, año en que se construyó, que el Ayuntamiento asfalte la calle que da acceso a la misma. En ella residen, de forma habitual, cerca de 200 personas, la mayoría con movilidad reducida y, debido a estas deficiencias, tienen serias dificultades, sino imposibilidad, de desplazarse por la vía pública y, consiguientemente, a otros lugares de la ciudad.

Tras dirigirnos al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, nos respondió que el edificio se construyó con una licencia de obras concedida en 2005, siendo un edificio de dos fachadas, una con acceso para vehículos y otra, paralela al antiguo trazado de la carretera N-334, con acceso peatonal. En el proyecto técnico se justificaba que el acceso peatonal se resolvía mediante un acerado perimetral hasta otra calle más cercana, puesto que la urbanización de la franja paralela a la carretera debía hacerse de manera unitaria con el resto del lateral de la vía. Tras finalizarse las obras, se concedió licencia de ocupación del edificio, pero se advertía que *"la zona que linda con la N-334 se utilizará únicamente como acceso peatonal, no pudiendo ser utilizado como desvío. Debiendo comprometerse la promotora a ejecutar las obras necesarias que autorice el Servicio de Carreteras"*.

A la vista de ello, entendimos, y así se lo trasladamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, que pese a que nos explican la causa de que la calle de acceso al geriátrico no esté asfaltada, entendemos que no se debió otorgar licencia de primera ocupación sin que, antes o simultáneamente, se garantizara la ejecución del proyecto de infraestructura prevista para dar acceso rodado y peatonal al inmueble.

La existencia de un acerado provisional de acceso peatonal a la residencia no parece que sea una solución ajustada a derecho y, además, plantea el problema de que con frecuencia *"la provisionalidad"* de las obras se prolonga indefinidamente en el tiempo. En todo caso, suponemos que la Empresa promotora depositó una fianza en garantía de la ejecución de estas obras.

Por ello, formulamos a la citada autoridad **Recomendación** en el sentido de que, en cumplimiento de lo establecido en los arts. 54.3 y 96.3, de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico de aplicación, se den las instrucciones precisas para que la empresa promotora de las obras asuma la obligación a la que se había comprometido y, sin perjuicio de las autorizaciones que, en su caso, tenga que solicitar del Servicio de Carreteras, ejecute a su costa las obras necesarias para dotar de acceso rodado y peatonal a esa residencia.

En su respuesta, el citado Ayuntamiento nos remitió la certificación de la Junta de Gobierno Local por la que se había acordado aceptar en todos sus términos nuestra

resolución y, por tanto, se había notificado a las empresas promotoras de las obras que, a la mayor brevedad posible, cumplieran con las obligaciones correspondientes, así como a los Servicios Técnicos municipales para que tuvieran conocimiento de la decisión adoptada y se procediera a su ejecución. Por tanto, dimos por concluidas nuestras actuaciones al entender que nuestra resolución se había aceptado.

El interesado de la **queja 09/3438** nos exponía que desde hacía más de un año una obra que estaba parada venía ocupando parcialmente la calzada de la calle Cervantes, del municipio sevillano de Albaida del Aljarafe, lo que había motivado, siempre según el interesado, un accidente. Aportaba fotos de estas obras que verificaban, con independencia de las molestias que pudieran causar en los vecinos y ciudadanos que circulen por ella, que existía un riesgo cierto de accidente al estar ocupada la vía pública.

Tras recibir el informe municipal, en el que se nos indicaba, en síntesis, que el cerramiento existía debido a las obras que se iban a ejecutar de una promoción de viviendas protegidas, locales comerciales, aparcamientos y urbanización interior, que se encontraban paralizadas desde hacía tres años por la situación de crisis, estando en aquel momento en fase de ejecución del sótano (cimentación y pilares). El cerramiento con el que contaba era de malla galvanizada con bases de hormigón y tubos anclados en el suelo, que era mantenido y repasado periódicamente por los servicios municipales de forma subsidiaria y su trazado invadía el acerado perimetral del ámbito de obra. Informamos de ello al interesado, quien manifestaba como respuesta, en síntesis, su disconformidad con la solución que se había dado por el Ayuntamiento al vallado, habida cuenta de que, según él y de acuerdo con las fotografías que nos envió en su día, la instalación que se había ejecutado suponía una ocupación permanente de la acera pública, que él situaba en toda una manzana (calles Cervantes, Nuestra Señora de la Asunción, Blas Infante y Rotonda de la Cruz).

Efectivamente, la paralización de las obras por parte de la empresa ha conllevado, desde hace años y sin que se vislumbre el límite del tiempo en que se va a continuar en esta situación, que el mencionado espacio público esté ocupado por una instalación que impide el uso público por parte de la ciudadanía.

El art. 28.1 de la Ley 7/1999, de 29 de Septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (en adelante LBELA), establece que «El destino propio de los bienes de dominio público es su utilización para el uso general o para la prestación de servicios públicos», siendo así que, a tenor de lo previsto en el art. 29.2 LBELA «El uso común general es aquel que corresponde por igual a todas las personas, cuando no concurren especiales circunstancias, sin que la utilización por parte de unos impida la de otros».

Además, el art. 30.1 LBELA prevé que «El uso común general de los bienes de dominio público se ejercerá libremente de acuerdo a su naturaleza y tendrá carácter preferente frente a cualquier otro, especial o privado, que resulte incompatible con el mismo. Las entidades locales posibilitarán el uso común general de los bienes de uso público a las personas discapacitadas mediante la supresión de las barreras arquitectónicas que lo impidan o dificulten».

Es verdad que es autorizable una ocupación temporal, lo que daría lugar a un uso especial, pero en tal caso tiene que estar plenamente justificado y exige una licencia en la que se establezcan las características y, en su caso, tasa y plazo de utilización.

Lo que no tiene sentido es que se prolongue durante años una situación que supone la usurpación fáctica del dominio público, impidiendo su uso general por la ciudadanía.

Por ello, formulamos a la Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Albaida del Aljarafe **Recordatorio** del deber legal de observar los preceptos mencionados en el cuerpo de esta resolución y **Recomendación** de que se den las instrucciones oportunas a fin de que, previos los trámites legales que correspondan y que, sin perjuicio de adoptar las medidas de seguridad que correspondan, se recupere el dominio público y se ponga en uso, en perfectas condiciones, el acerado que, desde hace años, ocupan estas instalaciones.

Como respuesta, el Ayuntamiento nos comunicó que no podía aceptar el contenido de nuestra resolución debido a la falta de medios económicos para la realización de un nuevo cerramiento que no invadiera el acerado, aunque entendía que no existía peligro pues el actual cerramiento era mantenido y repasado periódicamente por los servicios municipales y sólo afectaba a uno de los márgenes del acerado de las calles Nuestra Señora de la Asunción y Blas Infante, garantizándose el paso peatonal por el otro margen de las calles. Dada la no aceptación, por parte municipal, de la resolución formulada nos vemos obligados a dar cuenta de ello en este Informe Anual.

En la **queja 09/4410**, el interesado nos exponía la necesidad de que los Ayuntamientos observaran el contenido de la Orden 3053/2008 del Ministerio de Fomento (badenes sobreelevados), para lo que se había dirigido al citado Ministerio que le contestó que dicha norma era de aplicación a los proyectos de carreteras que formen parte de la Red de Carreteras del Estado. Tras dirigirnos a la FAMP, ésta nos contestó que

“1. Las especificaciones técnicas que sobre badenes de establecen en la Orden FOM 3053/2008, de 23 de Septiembre, son de aplicación directa a las carreteras de la Red Estatal, no habiendo mención alguna a otras vías.

2. En Andalucía y por imperativo de lo previsto en la Resolución de 30 de Junio de 2009, de la Dirección General de Infraestructuras Viarias, que publica la Instrucción núm. 1/2009, de 30 de Junio de 2009, y en tanto la considera de aplicación supletoria en tanto no exista norma técnica específica dictada para esta materia, también es de aplicación para las carreteras de la Red andaluza.

3. No existe referente normativo claro sobre la aplicación de dichas instrucciones en el ámbito de las vías urbanas competencia municipal y, por tanto, sujeta a la potestad normativa local siempre que no contradiga norma superior. A este respecto, se precisa un estudio para la adecuada interpretación jurídica de la cuestión”.

Por su parte, a juicio de la Dirección General de Tráfico, correspondería al Ministerio de Fomento pronunciarse sobre el posible carácter supletorio de la norma en relación con las vías interurbanas no integradas en la Red de Carreteras del Estado, algunas de ellas de titularidad municipal, así como sobre si tienen prevista la elaboración de alguna norma de alcance nacional que regule las características técnicas de los dispositivos reguladores de velocidad en vías urbanas, lo que le compete conforme al art. 5.2 del Reglamento General de Circulación.

Por ello, nos dirigimos a la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento para que, en vía de colaboración, se pronunciara acerca de ambas cuestiones, a saber, el carácter supletorio o no de la Orden FOM/3053/2008 con respecto a aquellas vías

interurbanas (autonómicas, provinciales y locales) no integradas en la Red de Carreteras del Estado y, en segundo lugar, acerca de si existen previsiones para la elaboración de alguna norma de alcance nacional que regule las características técnicas de los dispositivos reductores de velocidad en vías urbanas en desarrollo de las previsiones recogidas en el artículo 5.2 del Reglamento General de Circulación.

Pues bien, a pesar de todas las actuaciones que esta Institución realizó con dicha Dirección General, y con los titulares del Ministerio de Fomento, no recibimos ningún tipo de respuesta, lo que indicamos en este Informe Anual a tales efectos.

En cuanto a la FAMP, nos comunicó que en la Jornada Debate sobre la propuesta de Ordenanza municipal tipo de la FEMP de 30 de Septiembre de 2010, se discutió un primer borrador de la Ordenanza y se hicieron una serie de propuestas acerca del mismo a estudiar por el Grupo Técnico encargado de su elaboración. Sin embargo, añadían que el contenido de la Sentencia 339/2009 del Tribunal Supremo, de 8 de Noviembre de 2010, ha motivado la revisión de lo actuado por parte de la FEMP, previéndose que se disponga de un nuevo Texto adaptado a dicha sentencia en Febrero o Marzo de 2011.

En el informe relativo al proceso de elaboración, por parte de la FEMP, de la Ordenanza Tipo en materia de seguridad vial, se señalaba que, al estar prevista la próxima reforma del Reglamento de Circulación (que se esperaba culminar antes de que acabara el año 2011), se había decidido posponer la redacción de la citada Ordenanza con el fin de conocer las novedades que dicho Reglamento planteaba en lo que se refería a los aspectos que debía regular la misma.

Por ello, entendimos que debíamos suspender nuestras actuaciones con la FAMP pues respetábamos dicha decisión ante lo necesario y recomendable de que ambos textos normativos sean congruentes y homogéneos en la regulación de la instalación de reductores de velocidad y bandas transversales de nuestras carreteras y vías urbanas, lo que determina que suspendamos nuestras actuaciones ante la FAMP en este expediente de queja.

Sin perjuicio de ello, solicitamos que, cuando se reanudaran los trabajos de redacción de la ordenanza tipo se nos informara de su inicio, para volver a interesarnos sobre su configuración final.

También trasladamos a la FAMP que esta Institución habría estimado necesario haber contando desde hace tiempo con la demandada Ordenanza tipo ya que, ante su ausencia, han proliferado distintos tipos de reductores de velocidad en nuestras vías de comunicación, originando una inseguridad vial no deseable en aras a evitar posibles accidentes y daños a personas y vehículos.

2.3.1.2. Deficiencias en barrios y otros núcleos de población.

En la **queja 09/4344**, acudieron a esta Institución más de 200 vecinos residentes en las barriadas Rey de los Niños, Dolores de Gomar, Joven Alonso y avenida Juan XXIII de Barbate, Cádiz, manifestando, en síntesis, que los malos olores existentes en la zona les hacían imposible la vida en sus viviendas. Ellos achacaban esos malos olores a las obras de mejora de saneamiento que se habían efectuando hacía dos años.

Tras admitir a trámite la queja, nos dirigimos al Ayuntamiento de Barbate que nos comunicó que, tras visitar las obras mencionadas por los afectados, se pusieron en contacto con la empresa concesionaria del servicio de aguas municipal que les indicó que el problema no venía de la obra realizada, sino del vertido que realizaban algunas empresas instaladas en un polígono industrial, por lo que el Ayuntamiento les había requerido que subsanaran estos problemas.

Tras diferentes actuaciones con el Ayuntamiento de Barbate, en las que interesábamos que hiciera un seguimiento de la ejecución de las medidas correctoras ordenadas, adoptando las medidas sancionadoras que procedieran, incluido un contacto telefónico con el Jefe del Servicio de Agua y Gestión del Ciclo Integral, se nos informó que la Alcaldía conocía la situación en la que se encontraban estas empresas en lo que concernía a la cuestión relacionada con los vertidos.

Para esta Institución, y así se lo trasladó a la Alcaldía-Presidencia, se trataba de una situación insostenible desde el punto de vista de los reclamantes y que, desde luego, cuesta trabajo entender cómo estas empresas comenzaron a funcionar sin contar con las infraestructuras necesarias para garantizar la depuración de los vertidos y, en definitiva, las debidas condiciones de salubridad. Todo ello, con pleno conocimiento del Ayuntamiento que hasta la fecha no ha impedido que algunas de estas empresas continúen realizando vertidos ilegalmente.

Por otro lado, las distintas peticiones de informe interesadas por esta Institución sobre las medidas a adoptar no han tenido, hasta la fecha, ni siquiera respuesta pese a tratarse de una cuestión que afecta a derechos constitucionales tales como el disfrute del medio ambiente adecuado, art. 46 CE, y el de protección de la salud, art. 43.1 CE.

Además, según se desprende del informe enviado en su día a una empresa, transcurridos dieciséis meses desde que se le concedió un "permiso provisional", todavía no había comunicado:

"... las instalaciones de tratamiento que prevé construir a efectos de cumplir con los parámetros establecidos en la Columna A/B de la Tabla 2, de la citada Ordenanza.

Dado que no se nos ha dado traslado formalmente por escrito que por ustedes se estén llevando a cabo estudios y/o mejoras pertinentes, le instamos a que en el más breve plazo posible presente a esta entidad proyectos o estudio donde se recojan las medidas para reducir sus vertidos, que hasta ahora y según los análisis realizados por esta entidad, superan los límites establecidos en la Tabla 2.

Sin perjuicio de continuar aplicando los valores correctivos actuales, le comunicamos que el no acatamiento de la Ordenanza puede ser motivo de incoación del correspondiente expediente sancionador, y que se tramitará de acuerdo con el art. 16 de la misma".

Asimismo, con la misma fecha, enviaron escrito a otra empresa en el que se hacía idéntica advertencia ante el incumplimiento de la Ordenanza mencionada, una vez que había transcurrido nueve meses desde la concesión del permiso provisional.

Por todo ello, formulamos **Recordatorio** del deber legal de observar los siguientes preceptos de la Ordenanza Municipal Reguladora del Servicio de Alcantarillado, Tratamiento y Depuración de Vertidos no Domésticos (publicada en el BOP Cádiz núm. 15, de 23/01/08):

- Artículo 3 y, en especial, lo previsto en el último apartado del B del precepto «La autorización de vertidos quedará siempre condicionada a la eficacia de estas medidas correctoras, de tal forma que si el mismo no consiguiera los resultados previstos, quedaría sin efecto dicha autorización.»

- Artículo 12 que establece que se consideran incumplimiento de la Ordenanza: «4. El vertido en condiciones que infrinjan las limitaciones de esta Ordenanza o las particulares establecidas en el permiso de vertido.» «7. Cualquier otro incumplimiento por parte de los usuarios de los preceptivos de esta Ordenanza o de sus obligaciones contractuales o reglamentarias.»

- Artículo 13 que señala los responsables de los incumplimientos en los supuestos 4 y 7 que son el titular de la industria o el titular.

- Artículo 14, que establece las medidas ante los incumplimientos en especial del apartado 5 que establece que, sin perjuicios de las sanciones que puedan imponerse, y que se describen en el art. 14 las medidas de obligado cumplimiento son: «5. Ordenar al responsable el inmediato cese del vertido anómalo, utilizando las instalaciones correctoras si dispusiera de ellas. En el caso de que careciese de dichas instalaciones, o si las mismas no impidieran dicho vertido anómalo, se le concederá un plazo máximo de tres meses para que presente el proyecto de las instalaciones a construir o la rectificación de las ya existentes, siguiéndose el trámite previsto en el art. 15, tomando las medidas provisionales necesarias para corregir dicho vertido anómalo.»

Asimismo, se recordaba la obligación, si a lugar a ello, de observar lo establecido en los apartados 6 y 7 de este precepto.

También formulamos **Recomendación** para que se adopten las medidas correctoras que sean procedentes ante los vertidos que se vienen realizando y, en su caso, previa instrucción de los oportunos expedientes, se impongan las sanciones y se exijan las responsabilidades a que haya lugar. Todo ello, de acuerdo con la citada Ordenanza y la Ley 26/2007, de 23 de Octubre, de Responsabilidad Medioambiental.

Sin embargo, de esta resolución y a pesar de las posteriores actuaciones que realizamos con el Ayuntamiento de Barbate, no obtuvimos respuesta, por lo que tuvimos que proceder a incluir en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía a la Alcaldía-Presidencia del citado Ayuntamiento, destacando esta falta de respuesta.

En la **queja 10/1042** el interesado volvía a plantear un problema que ya ha sido objeto en otras ocasiones de tramitación de otros expedientes de queja ante el Ayuntamiento de Palomares del Río (Sevilla): la deficiente situación de las condiciones del alcantarillado de la urbanización Las Escobanas de dicho municipio. Señalaba el interesado que, con ocasión de las reclamaciones vecinales, se emprendieron obras que pretendían solucionar el problema, pero su deficiente ejecución y posterior paralización habían dejado el problema en una situación si cabe aún peor que la anteriormente existente, agravada por la construcción de una rotonda con inclinación hacia la entrada de la urbanización, lo que ocasionaba que el agua de lluvia penetrara en la misma y en todo su contorno. Por ello, se había dirigido al citado Ayuntamiento demandando una solución a este grave problema, que venía dilatándose en el tiempo.

Tras admitir a trámite la queja y dirigimos al Ayuntamiento, nos comunicó que estaba pendiente de un informe de ALJARAFESA para respondernos adecuadamente, pues consideraban que la solución era competencia de esta empresa, a la que habían solicitado

su intervención, encontrándose pendientes de su respuesta. También nosotros nos dirigimos a ALJARAFESA que nos señaló que las obras de la rotonda fueron ejecutadas por el Ayuntamiento, razón por la que, en todo caso, al mismo le correspondería adoptar las medidas correctoras que resultaran oportunas.

Trasladamos este posicionamiento al Ayuntamiento para que se pronunciara al respecto e indicara si iba a llevar a cabo, o no, las medidas correctoras que fueran procedentes. De la respuesta que nos remitió el Ayuntamiento destacamos que el Arquitecto Municipal, tras exponer diversos antecedentes del problema, manifestaba que, en su día, tras constatar que efectivamente la rotonda que da acceso a la calle del interesado presentaba una cota ligeramente superior a dicha calle, se situaron dos imbornales a la entrada de la misma y otros dos, más adelante, a unos 40 metros hacia el interior. Se añadía por el técnico informante que, tras ello, no le constaban inundaciones ocasionadas por agua de lluvia procedente de la carretera, aunque concluía que, no obstante, *“en el caso de que se comprobara que efectivamente se producen inundaciones en la urbanización debidas a las aguas que pudieran provenir de la rotonda de acceso a la urbanización las medidas correctoras a adoptar irían encaminadas a aumentar la capacidad de recogida en la entrada de la calle, es decir aumentar el número y/o tamaño de los imbornales existentes”*.

Pues bien, del contenido de su respuesta, dimos traslado al interesado para que, en su caso, pudiera formular las alegaciones que tuviera por convenientes, respondiéndonos, en síntesis, que el problema se centraba en que el agua de lluvia no circulaba bien hasta el husillo situado en la fachada de su casa, ya que, a su juicio, la situación del mismo no era adecuada al estar situado más alto que otras zonas de la calle.

Dado que se trataba de una problemática que venía afectando al reclamante desde hacía varios años, en el ámbito de las competencias que la legislación de Régimen Local atribuye a los municipios en materia de evacuación de aguas pluviales, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Palomares del Río **Sugerencia** a fin de que los Servicios Técnicos municipales se pusieran en contacto con el reclamante con objeto de comprobar si, efectivamente y como mantenía el afectado, la situación del imbornal situado delante de la fachada de su vivienda no era la adecuada y constituía la causa de la reiterada acumulación de aguas de lluvia a la entrada de su propiedad y, en tal caso, se adoptaran las medidas correctoras que resultaran procedentes y que permitieran evitar nuevos episodios de inundaciones como los que recurrentemente le vienen afectando.

El Ayuntamiento nos comunicó que había solicitado a ALJARAFESA que estudiara la posibilidad de instalar un imbornal en la cercanía de la vivienda del interesado para evitar la acumulación de aguas que se producía en dicho punto. Después de reiterar el Ayuntamiento en diversas ocasiones este informe, finalmente conocimos que habían procedido a instalar un imbornal a la altura de la vivienda del interesado, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones al entender que el problema estaba resuelto.

La interesada de la **queja 10/1503**, propietaria de una vivienda en el anejo de Villaricos, del municipio almeriense de Cuevas del Almanzora, desde hacía 27 años, denunciaba que la zona en la que se encuentra la vivienda, Los Conteros, no contaba con alcantarillado, aunque sí lo había en un grupo de viviendas colindante a la suya. El motivo que dio el Ayuntamiento para no instalar este servicio básico era que la zona estaba considerada como de protección arqueológica. A pesar de todas las veces que los vecinos se habían quejado de esta situación, no terminaba de arreglarse.

Tras admitir a trámite la queja y dirigirnos al Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora para conocer las actuaciones que estuviera realizando la Corporación Municipal a fin de solucionar el problema, se nos comunicó que había solicitado informe a la Consejería de Cultura, por afectar a zona arqueológica, sobre ejecución de obras de urbanización. Conocimos finalmente que, de acuerdo con el informe emitido por la Consejería de Cultura, no era posible autorizar la ejecución de la red de saneamiento de acuerdo con la Orden de la Consejería de Cultura de 14 de Febrero de 2005, por la que se resuelve inscribir, con carácter específico, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como zona arqueológica, el yacimiento de Villaricos, sito en Cuevas del Almanzora, provincia de Almería, pues las obras conllevarían el movimiento de tierras y la construcción de infraestructuras, que la citada Orden prohibía expresamente.

Por ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cuevas de Almanzora **Sugerencia** para que, previos los tramites legales oportunos, incluida, si fuera necesaria, la modificación del PGOU, se adopten las medidas pertinentes para que, a la mayor brevedad, se redacte un proyecto de trazado de red de saneamiento que sea compatible con la necesidad de proteger la Zona Arqueológica de Villaricos, de forma que no afecte a los sectores protegidos de la misma y pueda ser autorizable por la Delegación Provincial de Cultura.

Ello exigirá tener la diligencia mínima para verificar sobre la planimetría existente y los ámbitos de territorios protegidos que la red que se va a proyectar no afecta al ámbito tutelado por la Consejería de Cultura evitando, de esta manera, nuevas e innecesarias dilaciones en la dotación de esta infraestructura tan necesaria para el mencionado núcleo de población. A estos efectos, parece aconsejable de todo punto que, desde el principio, mantengan contactos con la citada Delegación para evitar que se produzca otra situación igual a la que ha dado lugar al rechazo del proyecto realizado.

En todo caso, tuvimos que decir, como otras muchas veces hemos manifestado a diferentes gobiernos locales de Andalucía, que, en gran medida, este problema se hubiera evitado si, en su día, tal y como exigía el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 1955 y la Ley del Suelo de 1956 y actualmente el art. 54 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 27 de Diciembre de 2002, la urbanización se hubiera ejecutado conforme al planeamiento urbanístico, a la normativa urbanística y sectorial que fuera de aplicación y, en todo caso, se hubiera impedido que se edificaran inmuebles sin que, previa o simultáneamente, se haya completado su urbanización.

Sin embargo, a pesar de nuestras actuaciones no recibimos respuesta a nuestra resolución, por lo que tuvimos que proceder a dar por concluidas nuestras actuaciones, destacando en este Informe Anual la falta de respuesta de la citada autoridad municipal a nuestra resolución.

En su día, esta Institución tramitó la **queja 11/1769**, en la que dimos por concluidas nuestras actuaciones cuando el Ayuntamiento de Mengíbar (Jaén) nos comunicó que tenía previsto solucionar el problema a la mayor brevedad posible. En este caso, el problema que denunciaba el interesado era que, frente a su calle, existía una ladera desde la que se producían desprendimientos de tierras, pues con las lluvias se formaba un torrente de agua que, por la pendiente, venía a parar junto a la puerta de su cochera. Con el agua bajaba también diversa suciedad e, incluso, piedras de más de un kilo de peso. Ya se había producido alguna inundación de su garaje y, añadía, la calle se convertía en un auténtico barrizal, intransitable para los peatones. Como antes se señala, concluimos nuestras actuaciones al comunicarnos el Ayuntamiento su intención de solucionar el problema.

Sin embargo, el interesado, pasados varios meses, se dirigió de nuevo a nosotros para indicarnos que ello no había ocurrido, por lo que tramitamos la **queja 12/406**, volvimos a dirigirnos al citado Ayuntamiento para conocer los motivos de esta demora.

En su respuesta, el Ayuntamiento nos remite un informe idéntico al que nos envió en Julio de 2011, señalando que ejecutarían las obras a la mayor brevedad posible. Por ello, manifestamos al Ayuntamiento que con fecha 31 de Mayo de 2011 ya se reconocía la existencia del problema y las medidas previstas para solucionarlo que, en aquellas fechas, ya se habían iniciado parcialmente. Sin embargo, lo cierto es que, a aquella fecha y alegando razones económicas para ello, no se aprecia que la obra que solucionaría el problema vaya a ser abordada a pesar de que solamente queda un tramo de aproximadamente 390 m. hasta llegar al lugar del problema.

Por tanto, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Mengíbar **Recomendación** con objeto de que, dentro de las posibilidades presupuestarias municipales o bien solicitando, en su caso, la ayuda o subvención de las administraciones autonómica o provincial, se establezca un calendario de las obras de ejecución de un imbornal al ancho del vial de la Calle Jaén de ese municipio que permita recoger la mayoría de las aguas pluviales de forma que, como sostiene el Técnico municipal, se eviten los problemas actuales, completando con ello las obras ya realizadas con tal finalidad.

En la respuesta del Ayuntamiento a esta resolución, éste nos indicaba que empezaron las obras por ampliar la sección de los tubos de saneamiento de calles más abajo, ya que no podían introducir por los ya existentes debido a la falta de sección; una vez acabadas estas obras, se iba a realizar un imbornal para recoger la mayoría de las aguas, que pensaban iban a evitar los problemas, aunque no podían afirmar en qué fechas podrían estar ejecutadas ya que dependían de los presupuestos municipales, pues el Ayuntamiento no tenía recursos para situaciones urgentes.

Entendimos, por tanto, que no se acepta nuestra resolución por cuanto no se establecían los plazos de ejecución de las obras, ni de las gestiones municipales con otras Administraciones Públicas para obtener los fondos precisos, por lo que, en este caso, tuvimos que proceder a incluir la queja en el Informe Anual al Parlamento, aunque el Ayuntamiento argumentara las graves dificultades económicas por las que estaba atravesando, dando así por concluidas nuestras actuaciones.

Abrimos de oficio la **queja 12/5600** cuando tuvimos conocimiento, a través de los medios de comunicación, del grave y peligroso estado en el que se encontraba una escalera-pasarela en la plaza Chiquito de la Calzada, de Málaga, situación que se venía prolongando desde hacía ya un mes, por lo que, ante el riesgo que conllevaba la situación en la que se encontraba esta infraestructura nos dirigimos al Ayuntamiento de Málaga para conocer la realidad de esta situación y, de ser ciertos los hechos, para que, a la mayor brevedad posible, se adoptaran las medidas necesarias para subsanar estas deficiencias.

Según el art. 155, aptdo. 1, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, Ley 7/2002, de 17 de Diciembre), «Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones». Lógicamente, las Administraciones Públicas, como titulares de inmuebles, tienen que asumir idénticas

obligaciones a las de cualquier propietario conforme, entre otros, a los arts. 1.1, 9.3 y 103.1 de la Constitución.

Tras dirigirnos al Ayuntamiento de Málaga, nos respondió, adjuntando documentación gráfica que lo acreditaba, que habían reparado satisfactoriamente y dejado en perfecto uso la escalera pasarela que motivó la incoación de oficio de este expediente de queja, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones al encontrarse el problema solucionado.

2.3.1.3. Retrasos y dilaciones en la tramitación de los expedientes de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

En el escrito que motivó la **queja 10/5266**, el interesado nos exponía que en Abril de 2007 presentó reclamación patrimonial ante el Ayuntamiento de Alcalá del Río (Sevilla) por los gastos de reparación de su vehículo tras la avería producida, siempre según el mismo, por un resalto sin señalizar en el punto kilométrico 13,300 de la carretera A-8006. El Ayuntamiento le contestó que no procedía la reclamación pues, según el informe de la Policía Local, el resalto estaba debidamente señalado con una marca vial de color blanco y una señal vertical indicando la proximidad de dicho resalto, además de que la carretera es competencia de la Delegación Provincial de la, entonces, Consejería de Obras Públicas y Transportes de Sevilla.

En su respuesta, el Ayuntamiento desestimaba la solicitud del interesado de reconocimiento de responsabilidad patrimonial indicando las razones que, a juicio municipal, lo fundamentaban, por lo que interesamos del afectado que nos remitiera las alegaciones y consideraciones que creyera oportunas sobre el posicionamiento municipal antes de adoptar una resolución definitiva en este expediente de queja. Sin embargo, aunque hicimos diferentes gestiones no fue posible obtener respuesta del Ayuntamiento, por lo que formulamos al Alcalde-Presidente **Recomendación** en el sentido de que, a la mayor urgencia posible, se dicte la resolución que proceda respecto del recurso de reposición formulado por el reclamante, dando cuenta a esta Institución del contenido de dicha resolución. También recomendamos que, en el futuro, dé instrucciones precisas para que se atienda en tiempo y forma a las peticiones de informe que le traslade esta Institución, a fin de poder desarrollar debidamente su función Estatutaria.

Sin embargo y a pesar de las actuaciones posteriores que realizamos, no recibimos respuesta del citado Ayuntamiento a nuestra resolución, por lo que tuvimos que proceder a incluir la queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando la falta de respuesta del Ayuntamiento de Alcalá del Río a nuestra resolución, dando así por concluidas nuestras actuaciones en este expediente de queja.

En esta Institución se han recibido distintos escritos (**queja 11/4154**, **queja 11/4157** y **queja 11/4158**) en los que se manifiesta, en síntesis, lo siguiente:

1. Los interesados han presentado ante el Ayuntamiento de Cazorla, Jaén, escritos de reclamación de daños por las obras efectuadas en el alcantarillado y pavimentación de la calle San Francisco de dicha ciudad. Añadían que el *“10 de Agosto de 2009, como consecuencia de una tormenta de gran pluviometría en un corto espacio de tiempo, provocó el colapso del alcantarillado en un 90 % de su capacidad de desagüe, causando daños en los bajos comunitarios”* de sus viviendas. A estos escritos de reclamación de daños aportaron diversa documentación técnica y gráfica de los daños causados y su valoración económica.

2. En el momento actual se pueden observar las consecuencias del deterioro paulatino de las paredes del patio comunitario del inmueble derivados de los citados hechos.

3. Desde entonces, han venido manifestando en diversas ocasiones, ya sea por escrito o mediante entrevista con responsables municipales, la situación de las viviendas, sin que hayan recibido respuesta alguna por parte del Ayuntamiento, ni conocen qué actuaciones ha llevado a cabo el Ayuntamiento para resarcir de los daños y perjuicios a los vecinos afectados.

Tras admitir a trámite la queja e interesar informe al Ayuntamiento de Cazorla, en un primer informe nos indicó que los interesados presentaron reclamación de responsabilidad patrimonial por los daños ocasionados en el inmueble por el colapso de la red de alcantarillado a consecuencia de una tormenta y el taponamiento de la red, pero desconocían por qué se había paralizado el expediente, aunque se había dado orden para que continuara su tramitación. Finalmente, nos informaron que en el citado expediente se dictó resolución y, tras el informe técnico de valoración de daños, se había cuantificaba la cantidad que correspondía a cada uno de ellos. Entendimos, por tanto, que se había resuelto el problema planteado y dimos por concluidas nuestras actuaciones en los expedientes de queja abiertos.

2.4. Eliminación de barreras arquitectónicas y en las infraestructuras.

2.4.1. Eliminación de barreras urbanísticas en viario público y zonas de concurrencia pública.

En la **queja 09/4346** el interesado denunciaba que se había demolido una rampa de acceso a un edificio de viviendas en Torre del Mar, anejo de Vélez-Málaga (Málaga), situada en los terrenos comunes del edificio y, por tanto, de propiedad de la comunidad de propietarios, por parte de una inmobiliaria para construir una escalera de acceso a su local.

Tras dirigirnos al Ayuntamiento, éste nos indica que en el curso de los expedientes de licencia de primera ocupación y de alteración de la calificación jurídica de bienes municipales, se resolverá acerca de la legalización de las obras o de su demolición, por lo que interesamos que nos mantuviera informados de la decisión que se adoptara. Aunque en diversas ocasiones hemos interesado una mayor eficacia e impulso en los respectivos expedientes de regularización o restitución de las obras en el marco del expediente de licencia de primera ocupación y del expediente de alteración de calificación jurídica, la cuestión seguía sin resolverse.

Por ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Vélez-Málaga **Recordatorio** del deber legal de observar el artículo 41.1 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. También formulamos **Recomendación** de que, dadas las dilaciones que se observan en la tramitación de este expediente de queja y a fin de conocer si finalmente quedan o no subsanados los incumplimientos que, según el interesado, se han producido respecto de la normativa de accesibilidad en este caso, se emita un pronunciamiento técnico que permita determinar si el acceso a través de la puerta auxiliar del garaje se atendería a las especificaciones que recoge el Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y, de no ser así, si se descarta la posibilidad de legalizar la demolición de la rampa antes existente ante la

posible carencia de otro acceso alternativo y conforme a la normativa citada al garaje del inmueble.

Sin embargo, a pesar de las actuaciones que realizamos, no recibimos respuesta del citado Ayuntamiento a nuestra resolución, por lo que tuvimos que proceder a incluir la queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando esta falta de respuesta del Ayuntamiento de Vélez-Málaga a nuestra resolución, dando así por concluidas nuestras actuaciones.

La **queja 10/1633** la presentó una persona con un grado de discapacidad del 44%, exponiéndonos que, tanto él como su madre, de avanzada edad y también con graves dificultades para el desplazamiento, se veían afectados por las obras ejecutadas en la zona donde residían, que impedían el acceso en vehículo hasta su domicilio, así como transitar peatonalmente por la calle.

Tras admitir a trámite la queja y dirigirnos al Ayuntamiento de Ohanes, Almería, descartaba en su respuesta que, con las obras que motivaron la disconformidad del reclamante, se hubiera producido la invasión del dominio público y estimaban, de acuerdo con los informes técnicos emitidos, que tales obras se ajustaban a la legalidad.

Por todo ello, formulamos a la citada Autoridad **Sugerencia** de que, partiendo de su condición de administración de servicio al ciudadano y sensible a sus demandas y necesidades, se elabore un nuevo estudio sobre la conformación del viario en dicho punto y los posibles cambios que haya podido sufrir y, en el caso de resultar viable técnicamente, tratando de conciliar todos los intereses en conflicto, se adopten las medidas que sean posibles para que los vehículos puedan pasar por debajo de este arco en las mismas condiciones en que, al parecer, lo hacían con anterioridad.

Sin embargo y a pesar de todas nuestras actuaciones posteriores, no recibimos respuesta del Ayuntamiento, por lo que, finalmente, tuvimos que proceder a incluir el expediente en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando la falta de respuesta del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Ohanes a nuestra resolución.

Esta Institución abrió de oficio la **queja 11/2468** al tener conocimiento, a través de los medios de comunicación, de que las instalaciones del Edificio Metrosol Parasol, en Sevilla, en aquellos momentos recientemente inaugurado, presentaba problemas de accesibilidad en algunos de sus espacios destinados al uso público. Tras una valoración pormenorizada de la situación, formulamos a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Sevilla **Recordatorio** del deber legal de observar el artículo 37.1.5º del Estatuto de Autonomía para Andalucía y de los artículos 46 y 48 de la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las personas con discapacidad en Andalucía, conforme a las normas de desarrollo de la ley ya citadas. Asimismo, también formulamos **Recomendación** de que, en futuros proyectos o edificaciones que se aprueben o ejecuten por parte de ese Ayuntamiento, se tenga en plena consideración el concepto de accesibilidad según viene definida en el Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad, entre otras, en la edificación en Andalucía, de forma que sea posible para cualquier persona discapacitada, sea o no usuaria de silla de ruedas, la utilización y disfrute de todos sus espacios públicos en condiciones de igualdad con el resto de ciudadanos, seguridad y autonomía.

Después de diferentes actuaciones, no recibimos respuesta de la citada autoridad a esta resolución, por lo que, finalmente, tuvimos que proceder a incluir la queja

en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando esta falta de respuesta, con lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

La **queja 11/3923** la planteó el representante de una asociación estatal de personas con discapacidad del municipio cordobés de Cabra, exponiéndonos que, a su juicio, el Centro Municipal Integrado que se estaba construyendo en esa localidad, en aquel momento próximo a inaugurarse, incurría en diversos incumplimientos de la normativa de accesibilidad. Había puesto en conocimiento del Ayuntamiento estas deficiencias, pero no había obtenido respuesta alguna.

Tras dirigirnos al Ayuntamiento, defendía que el centro se ajustaba a la normativa de accesibilidad en vigor en el momento de concesión de la licencia y que la urbanización exterior era anterior en su ejecución a la construcción del mismo, por lo que trasladamos esta respuesta al interesado para que presentara alegaciones y consideraciones sobre este informe.

Tras recibirlas, formulamos a la citada autoridad **Recomendación** de que, en aplicación de los preceptos y principios constitucionales, estatutarios y legales citados y al margen de que existan otros accesos adaptados al Centro Municipal Integrado de nueva construcción de ese municipio de Cabra, se facilite la plena accesibilidad a través de todos sus accesos a fin de propiciar la plena integración de las personas discapacitadas usuarias de sillas de ruedas, adaptando la rampa cuestionada a las características establecidas en la reglamentación vigente, siempre que ello sea técnicamente posible.

La respuesta que nos remitió el Ayuntamiento a esta resolución fue el informe del técnico municipal que, para esta Institución y al margen de que interviniera o no en la construcción o recepción del edificio en cuestión, no se pronunciaba sobre la Recomendación formulada, sin que el hecho de que, por el momento, el inmueble se encontrara sin funcionar afecte al contenido de nuestra Resolución. Por todo ello, consideramos que el Ayuntamiento, en definitiva, no ha aceptado la citada Recomendación y procedimos a incluir la queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía.

El interesado de la **queja 11/5702** nos exponía que, en la C/ Viento del municipio malagueño de Valle de Abdalajís se había construido una rampa que no resulta ajustada a la normativa de accesibilidad, tanto por su estrechez como por su excesiva inclinación. Consideraba que debido a su discapacidad, las características de esta rampa le suponen un grave perjuicio y un peligro de accidente.

Entendimos que nos encontrábamos ante una modificación de unas escaleras antes existentes por lo que, en aplicación de lo dispuesto en su artículo 2, apartado 1, letra b), le resulta aplicable lo dispuesto en el Reglamento por el que se regulan las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por Decreto 293/2009, de 7 de Julio. El artículo 22 del citado Reglamento establece los requisitos que deben cumplir las rampas que se ejecuten sobre el viario público, requisitos a los que no parece atenderse en modo alguno la rampa ejecutada en la calle Viento de ese municipio.

Por todo ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Valle de Abdalajís **Recordatorio** del deber legal de observar el artículo 22 del Reglamento por el que se regulan las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por Decreto 293/2009, de 7 de Julio, y, en consecuencia, dado que se trata de una obra ejecutada sobre un itinerario peatonal en el

viario público, se proceda a la adaptación de la rampa cuestionada a los requisitos establecidos en dicho precepto reglamentario.

Sin embargo y a pesar de todas nuestras actuaciones, no recibimos respuesta de dicho Ayuntamiento, por lo que tuvimos que proceder a incluir la queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacando la falta de respuesta del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Valle de Abdalajís a nuestra resolución.

**SECCIÓN CUARTA:
QUEJAS REMITIDAS Y NO ADMITIDAS**

SECCIÓN CUARTA: QUEJAS REMITIDAS Y NO ADMITIDAS.

I.- DE LAS QUEJAS REMITIDAS A OTRAS INSTITUCIONES SIMILARES.

URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

En la **queja 12/3165**, el interesado nos exponía que, tras obtener licencia del Ayuntamiento de Algeciras (Cádiz) para la instalación de un cartel publicitario, resultó que el Ministerio de Fomento le había impuesto una sanción por afectar al dominio público. Al tratarse de una disconformidad con una sanción impuesta por la Administración General del Estado, procedimos a remitir la queja al Defensor del Pueblo de las Cortes Generales.

II.- DE LAS QUEJAS RECHAZADAS Y SUS CAUSAS.

1. QUEJAS ANÓNIMAS.

Dentro del **Área de Urbanismo, Vivienda, Obras Públicas y Transportes** en la **queja 12/509**, a través de denuncia anónima, se nos informaba de las supuestas presiones de un Concejal del Ayuntamiento de Almería al Jefe de la Policía Local para que le fuera anulada una sanción de tráfico. Ante la negativa del Jefe de la Policía Local, se indicaba que el mismo había pedido la excedencia en su puesto. Se trataba de acusaciones graves y presuntamente delictivas que determinaban que, sin perjuicio de que, dado el carácter anónimo de la queja, debíamos archivar el expediente, trasladáramos la información recibida a la Fiscalía a los efectos que fueran procedentes. La Fiscalía de Almería nos dio cuenta de que había acordado el archivo de las Diligencias de Investigación que se habían incoado en relación con los hechos objeto de este expediente de queja.

2. FALTA DE COMPLETAR DATOS NECESARIOS.

Por el mismo motivo no se pudo admitir de la **queja 12/2121**, en la que nos exponía la posibilidad de modificar el actual PGOU de Loja, población de la que dependía administrativamente la localidad de Fuente Camacho.

La interesada de la **queja 12/5937**, nos exponía que el 6 de Marzo de 2011, sufrieron en Algeciras uno de los mayores temporales de lluvia y granizo; dejando como consecuencia muchas viviendas destrozadas. Su marido y ella perdieron toda la planta baja de su vivienda y dos vehículos. Pero la cuestión no era que se inundaran por dicho temporal, sino que esto llevaba ocurriendo desde hacía 4 años, tenían vecinos que habían sufrido ya casi 10 veces lo mismo. Su urbanización no tenía las canalizaciones y desagües que debería. El Ayuntamiento no tenía recepcionada la urbanización porque no cumplía la normativa y, además, había una casa ilegal construida por donde debería de ir un vial y pasar la mayoría de las canalizaciones. El Ayuntamiento, según nos manifestaba la interesada, decía que hasta que esta vivienda no fuera demolida no podía hacer nada, pero el propietario de esta vivienda no paraba de presentar recursos para parar su demolición.

Para poder estudiar adecuadamente la queja planteada le indicamos que, además de ratificarse debía remitirnos copia de los escritos de reclamación que, ante el Ayuntamiento de Algeciras, hubiera presentado en torno a estos problemas y, en su caso, de la respuesta recibida. No recibimos respuesta alguna, por lo que fue archivado el expediente de queja.

3. DUPLICIDAD.

4. NO IRREGULARIDAD

En el **Área de Urbanismo, Vivienda, Obras Públicas y Transportes** el reclamante de la **queja 12/1559** nos exponía que en la ciudad de Sevilla, en numerosas

vías, las personas con diversidad funcional encontraban dificultades insalvables para poder realizar sus desplazamientos diarios de manera autónoma, al mismo tiempo que en demasiadas ocasiones, los desplazamientos sólo podían realizarse a cambio de poner en riesgo su integridad física debido a las permanentes situaciones de inseguridad vial existentes en las aceras y viarios hispalenses. Nos manifestaba que Sevilla está adherida desde el año 2009 a la Convención de la ONU de los Derechos de las Personas con Discapacidad. Actualmente existen diferentes normativas que regulan las condiciones básicas de Accesibilidad Universal en los espacios públicos que son de obligado cumplimiento por parte del Ayuntamiento de Sevilla.

Ante esta situación, diversas entidades habían mantenido reuniones con diferentes representantes del Ayuntamiento de Sevilla para solicitar medidas destinadas a mejorar las graves situaciones vividas por las personas con diversidad funcional. En dichas reuniones habían solicitado el cumplimiento de la normativa existente en todas las iniciativas municipales con incidencia directa y transformadora del espacio físico, tanto en las que requirieran de obras como en las que requirieran de otro tipo de iniciativa por parte del Ayuntamiento tales como el control de los veladores en los itinerarios peatonales accesibles, así como en las medidas adoptadas para mejorar la obligada convivencia de los viandantes con los vehículos existentes en el espacio público: bicicletas, motocicletas y automóviles. En este sentido las entidades habían solicitado la adopción de las siguientes medidas por parte de la Delegación de Seguridad y Movilidad:

1. Alternativas dirigidas a mejorar la grave situación de los viandantes y muy especialmente la de las personas con diversidad funcional en espacios del casco histórico en los que los itinerarios peatonales son inexistentes y en los que es necesario que el Ayuntamiento señalice definitivamente la prioridad peatonal junto a limitaciones de velocidad máxima de 20 km/h-30 km/h según viarios.

2. La elaboración de una nueva normativa de Peatones y Ciclistas que prohíba la circulación de las bicicletas por las aceras (con la excepción de determinados menores de edad) y que regule de manera clara las normas de coexistencia de peatones y ciclistas en determinadas zonas peatonales. Siendo necesario que desde el Consistorio se haga cumplir de manera clara la prioridad peatonal, algo que no sucede en la actualidad.

Indicamos al interesado que la problemática que subyacía en su queja, tenía que ver directamente con la actuación de oficio de la **queja 11/5081** que, acerca del deterioro del espacio peatonal, por diversas razones, se observa en la mayoría de las poblaciones de Andalucía y sobre la que esta Institución está pendiente de realizar una valoración global de las respuestas recibidas.

5. JURÍDICO-PRIVADA.

6. SIN COMPETENCIA.

7. SUB-IUDICE.

8. SIN INTERÉS LEGÍTIMO.

9. SIN RECURRIR PREVIAMENTE A LA ADMINISTRACIÓN.

Dentro del **Área de Urbanismo, Vivienda, Obras Públicas y Transportes** el interesado de la **queja 12/5033** nos daba cuenta de diversas disfuncionalidades e infracciones existentes en materia de accesibilidad en una serie de calles de Sevilla, así como la instalación de bastantes obstáculos que dificultaban, cuando no impedían, la accesibilidad de las personas afectadas por alguna discapacidad relacionada con la movilidad en diferentes espacios de la Ciudad. Situación ésta que se veía agravada con motivo de la Feria y la Semana Santa, lo que hacía que algunas personas discapacitadas optaran por marcharse fuera de la ciudad en esas fechas al no respetarse, tal y como exige el Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se regulan las normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en la Comunidad Autónoma de Andalucía, la accesibilidad en las diferentes instalaciones que, con carácter temporal o eventual, son necesarias colocar en distintos puntos y espacios de la ciudad (palcos, casetas de feria, etc.). De hecho, de manera singular sobre este último tipo de instalaciones (las casetas de feria) dedicaba un amplio comentario a la necesidad de que se respete su accesibilidad.

Por otro lado, planteaba la necesidad de que se reformara la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, en lo que concierne al régimen sancionador, ya que estimaba que con la actual normativa no era posible sancionar a un Ayuntamiento por sus propios incumplimientos en materia de accesibilidad y consideraba, por distintos motivos, que debía de ser revisado el importe de las sanciones pecuniarias. Asimismo, estimaba que debía incorporarse a la Ordenanza de la Feria de Sevilla la exigencia de observar las normas de accesibilidad.

En relación con todas estas cuestiones, en las que se incluía desde una valoración genérica por la falta de respeto a las normas de accesibilidad en la ciudad y, de manera más concreta, con motivo de las fiestas primaverales y singularmente de la Feria de Abril y, al mismo tiempo, consideraba que debían abordarse las mencionadas reformas normativas, le manifestábamos que debía plantear estas cuestiones formalmente ante los distintos órganos competentes. Son estos órganos los que debían valorar el contenido de su escrito y, si estaban conformes con el mismo, realizar las actuaciones oportunas para atender sus pretensiones.

Ahora bien, si una vez que hubiera acudido a aquéllos, no obtuviera respuesta o considerara que la misma no era ajustada a derecho, podía acudir a esta Institución dando cuenta de la respuesta recibida o de la ausencia de la misma, a fin de que iniciáramos, si procedía, nuestras actuaciones en orden a la protección de los derechos que consideráramos vulnerados ante la Administración que legalmente corresponda.

10. SIN PRETENSIÓN.

11. *TRANSCURSO DE MÁS DE UN AÑO.*

12. *DESISTIMIENTO.*

TEMAS TRATADOS EN OTRAS ÁREAS

SECCIÓN PRIMERA: I.- EL DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ ANTE LA CRISIS ECONÓMICA

I.2. Análisis de la situación en base a las quejas recibidas

I.2.16. Urbanismo y Obras Públicas

En materia de Urbanismo y Obras Públicas, lo primero que debe reseñarse es el dato de que recibimos muchas menos quejas por disconformidad con nuevos planes urbanísticos u obras públicas que, por diversas razones, motivaban la oposición de grupos ciudadanos, ecologistas, etc. La práctica paralización que la crisis económica ha supuesto de este tipo de actuaciones públicas motiva consecuentemente la disminución de quejas contra las mismas. No obstante, podemos reseñar un importante número de quejas que reflejan que la situación económica, con otros perfiles, también ha conllevado consecuencias en estas materias.

También venimos tramitando quejas motivadas por el abandono de construcciones o urbanizaciones iniciadas en su día, pero que debido a la quiebra de las empresas promotoras se ven paralizadas, generándose por este abandono focos de inseguridad e insalubridad, que ocasionan que el vecindario demande la intervención subsidiaria municipal, con la lógica reticencia de los Ayuntamientos que se ven en grandes dificultades para resarcirse de los gastos que ello genera. Es singular, el caso de obras abandonadas con grandes grúas que permanecen en los solares sin ser retiradas y que ocasionan la lógica preocupación de los vecinos colindantes.

Otro caso, aunque menos numeroso, es el de aquellas personas que por ostentar una propiedad deben afrontar cargas urbanísticas y que, debido a su carencia de ingresos o situación económica personal, no pueden asumirlas.

Por último, tampoco queremos dejar de reseñar que nos han llegado quejas en las que se denuncia que se han paralizado importantes obras ya iniciadas, tales como construcción de carreteras o vías de comunicación, vitales para importantes núcleos de población y comarcas, que se ven paralizadas debido a la carencia de fondos de la Administración Autónoma.

V. MEDIO AMBIENTE

2.1.1.1. Macroproyectos urbanísticos en el litoral andaluz

A pesar del agotamiento constatado del modelo de crecimiento urbanístico que ha venido imperando en nuestra Comunidad Autónoma en la última década; a pesar de la insostenibilidad económica y ambiental de muchos de los proyectos acometidos; a pesar también de la gravísima crisis económica que venimos padeciendo y de que ésta se ha visto favorecida en parte por la llamada “burbuja inmobiliaria”; aún hoy se siguen planteando ante los poderes públicos de Andalucía macroproyectos urbanísticos que responden en gran medida a presupuestos y expectativas que no resultan acordes con la realidad más inmediata.

Espacios de gran valor ambiental o paisajístico como nuestro litoral son, en la mayoría de las ocasiones, los que se ven amenazados por estos macroproyectos que hacen de aquellas singularidades un reclamo para los potenciales inversores. Inversores éstos que, dicho sea de paso y por los datos que ofrece el mercado inmobiliario, no parecen muy dispuestos a “engullir” los miles de viviendas vacías que conforman gran parte de nuestro “remodelado paisaje”.

En los últimos informes anuales presentados por esta Defensoría del Pueblo Andaluz ante el Parlamento de Andalucía se ha hecho un especial hincapié sobre esta problemática que, como decimos, se ciñe especialmente a espacios que nos atreveríamos a calificar de estratégicos por su valor ambiental y por su potencial turístico y económico.

En este sentido, significábamos actuaciones como las seguidas al hilo de la **queja 10/6336**, relativa a la construcción de un proyecto hotelero en la playa de El Palmar, en el municipio de Vejer de la Frontera.

Se indicaba entonces que, a nuestro juicio, no procedía hacer un análisis “cortoplacista” de este tipo de proyectos, sino que era preciso valorar su potencial a medio y largo plazo. Así, trasladábamos una reflexión a las Administraciones Públicas de Andalucía señalando que zonas como la playa de El Palmar cada vez son más escasas en nuestro paisaje costero y precisamente por ello constituyen unos lugares de gran valor y un importante reclamo turístico.

Decíamos que “el carácter “virgen” de una porción de nuestra costa supone hoy día una gran ventaja competitiva frente a otras zonas en las que los enebros y los pinos han dado paso al asfalto y a los campos de golf. Y son precisamente tales razones las que, a nuestro juicio, deberían justificar que las Administraciones Públicas evitasen la pérdida para siempre de estos ejemplos, cada vez más contados, de lo que siempre ha sido nuestro litoral”.

Por ello, sometíamos a la consideración de las Autoridades Públicas andaluzas la posibilidad de aprobar instrumentos de ordenación territorial, de protección urbanística, ambiental y/o paisajística por medio de los cuales evitar la ejecución de este tipo de actuaciones que, con gran probabilidad, iban a suponer nuevas pérdidas irreparables de nuestro valioso patrimonio.

Pues bien, acorde con nuestra demanda ha sido aprobado el Decreto-ley 5/2012, de 27 de Noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la

protección del litoral de Andalucía, que prevé la necesidad de aprobar un Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía así como la suspensión cautelar de los procedimientos para la aprobación de los planes de sectorización y de los planes parciales en suelo urbanizable en los ámbitos que incluyan terrenos situados a una distancia inferior a 500 metros medidos en proyección horizontal tierra adentro, desde el límite interior de la ribera del mar, en municipios costeros cuyo planeamiento general haya sido aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Este Comisionado parlamentario no puede más que aplaudir esta iniciativa normativa por cuanto que la considera orientada en una dirección acorde con las sugerencias formuladas a través de nuestras Resoluciones.

No obstante, aún sigue viva en nosotros la preocupación ya que la distancia fijada respecto al límite interior de la ribera del mar podría no resultar suficiente para garantizar la preservación de los valores ambientales y paisajísticos de todo nuestro litoral.

Y es que, existen voces que excluyen de la citada previsión normativa a proyectos como el que en la actualidad se prevé sobre la tarifeña playa de Valdevaqueros. Tal cuestión está siendo objeto de análisis por parte de esta Defensoría en el marco de la **queja 12/2801**, incoada de oficio.

En cualquier caso, y sin menoscabo de las conclusiones que sean alcanzadas tras desarrollar nuestra labor supervisora, podemos anticipar que las causas que llevaron a esta Institución a sugerir la adopción de iniciativas normativas como la descrita también podrían subyacer en proyectos urbanísticos localizados más allá de los citados 500 metros, de modo que la cuestión fundamental sobre la que debe versar el examen de la cuestión no es tanto la distancia sino la compatibilidad de la iniciativa urbanística con un modelo turístico y económico predefinido que, a su vez, respete plenamente los valores ambientales y paisajísticos y que sea acorde con lo dispuesto en el artículo 45 de la Constitución y con los artículos 28 y 37 del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

XII.- POLÍTICAS DE IGUALDAD Y PARTICIPACIÓN

2.7. *Bienestar Social*

...

En las otras cuestiones que trata esta área, podemos destacar también la **queja 12/742** en la que, entre otras cuestiones, el padre de una joven discapacitada nos exponía los obstáculos que debía afrontar cada día para poder llegar a la parada del autobús en la que lleva a cabo sus estudios con gran voluntad y dedicación. Estos obstáculos se deben a la existencia de importantes barreras en la calle donde reside. Archivamos esta queja tras manifestarnos el Ayuntamiento de Cádiz que no podía atender a la eliminación en este momento de todas las barreras de la calle, sí las ha eliminado parcialmente en un tramo de la misma, ante la necesidad atender a otras necesidades colectivas, existir un itinerario alternativo sin barreras y manifestar que, en todo caso, cuando se actúe en la zona, lógicamente se eliminarán todas barreras existentes.

Así las cosas, aunque cupiera discrepar de los criterios municipales en cuanto a las actuaciones más urgentes, debimos dar por concluida nuestra intervención, dado que se trata de una decisión de carácter técnico y económico que resulta difícilmente cuestionable por nuestra parte.