



adoptaba medida alguna en orden al restablecimiento de la legalidad urbanística, ni tampoco se daba respuesta a sus denuncias.

Tras nuestras actuaciones, el Ayuntamiento nos informó que pese a que el denunciado se había comprometido a restablecer la legalidad, lo cierto es que no había iniciado actuación alguna, por lo que se vieron obligados a dictar resolución por la que se acordó iniciar el procedimiento de imposición de multas coercitivas, anunciando que en el caso de que, tras imponer las doce multas, no se hubiera procedido a demoler lo indebidamente construido, se procedería a la ejecución subsidiaria por parte de Ayuntamiento.



Un supuesto de disciplina urbanística fue también la construcción, al parecer sin licencia, de una terraza en la que se incluía una perrera.

2.1.2 Gestión urbanística

Cuando hablamos de gestión urbanística lo estamos haciendo, fundamentalmente, del proceso de transformación o ejecución del planeamiento y los problemas que, durante ese paso de la previsión en el plan a su ejecución, se generan por distintos motivos.

Así, en la [queja 12/2476](#) intervenimos de oficio cuando conocimos, a través de los medios de comunicación, que la asociación de vecinos Jardines de Poniente, del municipio gaditano de Sanlúcar de Barrameda, había trasladado su malestar al Ayuntamiento por la falta de desarrollo urba-



**“
A juicio de esta
Institución,
la operación
urbanística que
permitiría la
construcción
de viviendas
y el realojo de
vecinos resultaba
del mayor interés
en un tiempo
de crisis como
el actual.**

nístico del Pago de La Milagrosa en el que, de acuerdo con convenio urbanístico firmado en su día entre la Corporación Municipal y la, entonces, Consejería de Obras Públicas y Vivienda, estaba prevista la construcción de 200 viviendas, en su mayor parte protegidas, y la remodelación total de la barriada.

La motivación principal de la tramitación de oficio de este expediente de queja derivaba del hecho de que, a juicio de esta Institución, la operación urbanística que supondría la aprobación y ejecución de un PERI que, además de ordenar y urbanizar adecuadamente la zona, permitiría la construcción de un importante número de viviendas protegidas y el realojo de los vecinos que, actualmente, residen en viviendas precarias, resultaba del mayor interés en un tiempo de crisis como el actual.

El Ayuntamiento tenía firmado un convenio con la entonces Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA, en la actualidad AVRA) del que se derivaba que solamente venía obligado a impulsar la tramitación y aprobación de dichos Proyectos de Expropiación y Urbanización, para que sea posible reactivar una actuación urbanística que, en principio, parece de indudable interés social.

Aunque el Ayuntamiento aludía en su primera respuesta para justificar la falta de desarrollo de esta actuación a una *“falta de capacidad presupuestaria de la Junta de Andalucía para hacer efectiva la actuación...”*, por lo que se buscan soluciones



de financiación, lo cierto es que EPSA no alude a ello en su respuesta y solamente achaca la paralización del proyecto a la pasividad municipal en aprobar definitivamente los proyectos de expropiación y urbanización para poder continuar el desarrollo de la actuación.

Por ello, formulamos a la Alcaldía-Presidencia **Sugerencia** de que, previos los contactos y comunicaciones con la Empresa Pública del Suelo

de Andalucía que se estimen precisos para aclarar y concretar los pasos a seguir para dar cumplimiento a los compromisos recogidos en el convenio específico de colaboración suscrito en su día y que se confirme por dicha Entidad que puede asumir su financiación, se impulse por parte de ese Ayuntamiento la aprobación definitiva de los proyectos de expropiación y urbanización requeridos, actuación que corresponde por razón competencial a esa Corporación Municipal.

El Ayuntamiento finalmente nos respondió que a pesar de las dificultades económicas, iban a poner en marcha los dispositivos administrativos necesarios para que en el menor tiempo posible esta actuación fuera una realidad, pero en el momento en que quisimos conocer la concreción de estas actuaciones y los plazos para ello, el Ayuntamiento no contestó a nuestros escritos por lo que entendimos que no se había aceptado nuestra resolución y procedimos a incluir la queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía.

La presidenta de una asociación de vecinos de la zona de El Cuartón, del término municipal de Tarifa (Cádiz), nos exponía en la **queja 13/2764** las graves deficiencias que, a su juicio, presenta una urbanización de la zona, considerando, en síntesis, que existe una actitud pasiva del Consistorio ante esta situación.





El Ayuntamiento tenía conocimiento de los problemas existentes en la urbanización, había estudiado las medidas a ejecutar para su solución y no actuaba diligentemente para impulsar la aplicación de los instrumentos urbanísticos y recepcionar la urbanización.

En su respuesta, el Ayuntamiento reconocía el mal estado de conservación de viales e instalaciones de saneamiento, señalaba que El Cuartón, tras reducirse a la mitad de su superficie inicialmente prevista, fue clasificado en un 50% como suelo urbano y la otra mitad en suelo urbanizable para su desarrollo con sus respectivos planes parciales y proyectos de urbanización en dos sectores, con la finalidad de asegurar los servicios en dichas zonas, mejorar los sistemas generales (debido a su situación estratégica) y la realización de proyectos complementarios para resolver las carencias. Sin embargo, tales previsiones no se estaban llevando a cabo.

La conclusión que extraíamos de todos los antecedentes era que, en definitiva, el Ayuntamiento tenía conocimiento de los problemas existentes en la urbanización, había estudiado las medidas a ejecutar para su solución y no actuaba diligentemente para impulsar la aplicación de los instrumentos urbanísticos y recepcionar la urbanización, inacción que posibilitaba que el deterioro de la misma aumentara y el malestar y enfrentamiento entre asociaciones vecinales se perpetuara a lo largo de años y años sin que, ni siquiera la intervención de esta Institución en sus expedientes de queja, hubiera servido para desbloquear este negativo estado de cosas.

Ante tales hechos y tras formular Recordatorio del contenido normativo de diversos preceptos de la LOUA que debían ser



observados, formulamos a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Tarifa Recomendación de que, en la medida de lo posible, se propicie una vía de dialogo y entendimiento entre todas las partes y asociaciones vecinales o de propietarios interesadas en el asunto, de forma que, salvaguardando el interés general, se alcance una solución satisfactoria para todos y se puedan abordar los problemas existentes en la urbanización.

Sin embargo, de la respuestas e informes enviados no pudimos vislumbrar un compromiso claro por parte del Ayuntamiento para subsanar estos problemas, por lo consideramos que no se atendía a la resolución formulada en el curso de la tramitación de este expediente de queja, por cuanto seguía sin aclararse si la Corporación Municipal asumía unos compromisos claros y lleva a cabo una actuación decidida ante esta cuestión. Por lo tanto, procedimos a incluir la queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía al entender que no se había aceptado nuestra resolución.

Por la inejecución de las previsiones de un plan del que dependía que pudiera acceder a una vivienda accesible se presentó la [queja 13/6518](#), en la que la interesada nos daba cuenta de sus impedimentos al vivir en una tercera planta sin ascensor, sin que pudiera acceder a una vivienda adaptada a sus necesidades, tal y como tenía prometido, al no poder construirse el nuevo bloque de viviendas por inejecución de un plan.



Por la inejecución de un plan, la interesada nos daba cuenta de sus impedimentos al vivir en una tercera planta sin ascensor.



Si no se puede efectuar una expropiación y no se vislumbran posibilidades de acometerla, lo adecuado en una Administración de servicio a la ciudadanía, sería efectuar las revisiones o modificaciones de planeamiento que sean aconsejables y que se adecuen a la actual situación económica.

El Ayuntamiento, en este caso de Huelva, nos decía que la causa de que no se hubiera desarrollado esta Unidad de Ejecución son los serios problemas de tesorería que dificultan la tramitación del expediente expropiatorio, al encontrarse limitados por varios planes de ajuste. También se añadía que, entre 1999 y 2009, se han llegado a acuerdos económicos con algunos propietarios pero, al ser el inmueble en el que reside la afectada de varias plantas, es complicado el acuerdo global de venta del bloque.

En nuestro escrito, le trasladamos que era generalizada la opinión, que nos limitamos a reseñar, de que los PGOU, de forma sistemática, se aprueban teniendo como primera consideración las intenciones del equipo de gobierno municipal en aras de materializar su proyecto de ciudad, lo que no cabe discutir y es legítimo. Pero debería tenerse en cuenta que las decisiones adoptadas van a influir, en muchos casos de forma relevante (como ocurre con la reclamante), en la vida cotidiana y en la economía de los ciudadanos a los que van dirigidas, por lo que el aludido estudio económico-financiero no puede ser un mero trámite a redactar para permitir la aprobación del plan por exigirlo la legislación, sino que debe tener una vital importancia para que las determinaciones del plan, a la postre, no se conviertan en papel mojado.

Resumiendo, si no se puede efectuar una expropiación y no se vislumbran posibilidades de acometerla ni a medio,



ni a largo plazo, lo adecuado en una Administración de servicio a la ciudadanía, como configura nuestra Constitución a las Administraciones Públicas, entre ellas las locales, sería efectuar las revisiones o modificaciones de planeamiento que sean aconsejables y que se adecuen a la actual situación económica. Reconocemos que ello es una tarea compleja y costosa, pero muchos ciudadanos agradecerán sin duda tal esfuerzo de responsabilidad por parte de los servidores municipales.

Por tales motivos formulamos, a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Huelva, Recordatorio del deber legal de observar determinados preceptos y Recomendación de que, ante la ante la manifestada imposibilidad municipal de afrontar económicamente el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 37 "Calle Pastillo" del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva y ante los graves perjuicios que este retraso indefinido supone para la reclamante, se proceda a la Modificación del PGOU de ese municipio, dejando sin efecto sus determinaciones en cuanto a la citada Actuación de Expropiación.

Ello, por cuanto los particulares no tienen que asumir, sin compensación alguna, posibles incumplimientos en la ejecución del planeamiento urbanístico. Una de dos, o se ejecuta el plan como estaba previsto mediante expropiación, o se modifica por imposibilidad de llevarlo a efecto, por cuanto los planes tienen que ser realistas y estar financiados adecuadamente para que sean ejecutables.

Por último, y ante las objeciones que nos ofrecía el Ayuntamiento para llevar a término nuestra resolución, le trasladamos que en cuanto a la alusión al hundimiento del mercado inmobiliario como obstáculo para el desarrollo del planeamiento puede admitirse para los últimos años pero, como su misma respuesta aclara, el PGOU se aprobó definitivamente en 1980 y tampoco durante los muchos años de bonanza económica se desarrollaron las previsiones que afectaban al inmueble de la afectada que, en definitiva, lleva unos 34 años a la espera de una expropiación que no se concreta con los indudables perjuicios que ello conlleva.



“
La revisión a la que se alude por el Ayuntamiento es una expectativa muy lejana para la solución del problema de la reclamante.

La modificación propuesta por esta Institución en ningún caso debería conllevar la supresión de la zona verde prevista, puesto que, en caso de desistirse de la expropiación prevista, debería compensarse en otro lugar adecuado. Es más, lo cierto es que la ciudadanía, a causa de la ausencia de impulso al desarrollo del planeamiento, lleva esos mismos 34 años sin contar con dicha zona verde.

En fin, la revisión a la que se alude por el Ayuntamiento como solución para este problema, para la que no se adelanta plazo alguno, es una expectativa muy lejana para la solución del problema de la reclamante y para la propia implantación de la zona verde puesto que tampoco puede adelantarse si las previsiones que recoja son realistas y viables en esta ocasión y pueden concretarse en los plazos establecidos.

Por último, dentro de las quejas que estamos mencionando por inejecución de planeamiento, citaremos la [queja 13/6362](#), que iniciamos de oficio para conocer las causas de que un proyecto de urbanización de un espacio situado en la calle Merced Alta, del Polígono Almanjáyar, de Granada, no se hubiera ejecutado a pesar de que estaba previsto su desarrollo desde hace varios años y de la demanda vecinal en tal sentido.

En la respuesta que nos remitió, nos informaba que efectivamente, en su día, se formuló propuesta de aprobar un proyecto de urbanización para construcción de pista multideportiva en el espacio público libre, pero que dicha



obra nunca llegó a ser aprobada al comprobarse que no se trataba en su totalidad de un espacio de dominio público, ya que una parte importante es de propiedad de los inmuebles colindantes, resultando que, según plano del PGOU, la parte pública es viario o espacio libre y su uso debe ser aparcamiento o arbolado, más que deportivo.

Por ello, se nos indicaba que se había priorizado, a instancias de la Junta Municipal de Distrito que, con cargo a los presupuestos del año 2014, se procediera a la ordenación de la plaza en su parte pública, debiéndose vallar la zona restante e incorporarla a las Comunidades de Propietarios.

Así las cosas y a la vista de la información ofrecida, no apreciamos razones que justifiquen nuevas gestiones en este expediente de queja, sin perjuicio de instar a la Alcaldía en nuestro escrito de cierre a que impulsen las actuaciones precisas para que la ordenación de la plaza sea una realidad a la mayor brevedad posible.

