



León, 16 de enero de 2017

Excmo. Ayuntamiento de León
Ilmo. Sr. Alcalde
C/ Ordoño II, 10
LEÓN - 24001 (LEÓN)

Asunto: Urbanización “Reino de León Golf” / presuntas deficientes condiciones de conservación de parcelas

Ilmo. Sr:

De nuevo nos dirigimos a **V.I.** una vez recibido el informe solicitado en relación con la actuación de oficio **20162021**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, esta Procuraduría del Común tuvo conocimiento, por su reflejo en los medios de comunicación, del posible incumplimiento por parte de algunos propietarios de parcelas ubicadas en la urbanización “Reino de León Golf” de sus obligaciones de mantener las mismas en adecuadas condiciones de salubridad, higiene y ornato público. En concreto, se hacía referencia a la existencia de fincas sin edificar o con edificaciones sin finalizar que presentan un estado de abandono notable y que se encuentran cubiertas de maleza. Esta circunstancia, además de afectar a la salubridad general de la zona, podría estar incrementando, en aquella fecha, el riesgo de incendio.

Iniciada la investigación oportuna se solicitó información en relación con las cuestiones planteadas la cual ha tenido entrada en nuestra Institución con fecha 1 de diciembre de 2016.

En atención a dicha petición de información se remitió informe en el cual se relacionaban los expedientes existentes en la Oficina de Medio Ambiente relativos a solares sitos en Urbanización León Golf; en concreto:

***Expediente 514-15-L.** Se inicia con Informe Patrulla Verde de fecha 4 de octubre de 2015 donde se indica la existencia de edificio a medio construir con el vallado perimetral roto, previo requerimiento a la empresa titular, con fecha 15 de abril de 2016, la Patrulla Verde comunica que dicho vallado ha sido reparado. Decreto de archivo de la Concejala Delegada de Urbanismo y Medio Ambiente de fecha 22 de abril de 2016.*

***Expediente 540-15-L.** Se inicia con Informe Patrulla Verde 2 de febrero de 2016, donde se indica que este solar está lleno de maleza, se realizaron requerimientos al titular "Abanca*



*Corporación Bancaria", con fechas 25 de febrero de 2016, 29 de abril de 2016, 10 de junio de 2016 y 8 de agosto de 2016. Con fecha 27 de septiembre de 2016 "Abanca Corporación Bancaria" comunica que el verdadero titular del solar es "Abanca División Inmobiliaria" por lo que se procede a archivar el expediente incoado a su nombre y a incoar uno nuevo por el mismo solar, con fecha 25 de octubre de 2016 **Expediente 932-16-L**, expediente que a fecha de hoy continúa en trámite.*

***Expediente 541-15-L.** Parcela propiedad del Ayuntamiento de León, remitido requerimiento para limpiarlo al Servicio de Limpieza con fecha 25 de Febrero de 2016.*

***Expediente 447-16-L.** Referente a la misma parcela municipal, requerimiento para limpiar solar remitido al Servicio de Limpieza con fecha 6 de julio de 2016.*

***Expediente 542-15-L.** Se inicia con Informe Patrulla Verde 9 de septiembre de 2015, donde se indica que este solar está lleno de maleza, remitido al titular requerimiento para limpiar solar con fecha 25 de febrero de 2016, Informe Patrulla Verde de fecha 13 de abril de 2016 comunica que ya está limpio y se archiva el expediente por Decreto de Archivo de la Concejala Delegada de Urbanismo y Medio Ambiente de fecha 15 de abril de 2016.*

***Expediente 543-15-L.** Se inicia con Informe Patrulla Verde de fecha 9 de septiembre de 2015, y finaliza con informe de Patrulla Verde de fecha 2 de febrero 2016 que comunica que dicho solar está limpio.*

***Expediente 544-16-L.** Se inicia con Informe Patrulla Verde de fecha 9 de septiembre de 2015, y finaliza con informe de Patrulla Verde de fecha 2 de febrero 2016 que comunica que dicho solar está limpio.*

***Expediente 545-15-L y 546-15-L.** Solares pertenecientes a U.F.C. Se inicia con Informe Patrulla Verde 9 de septiembre de 2015, y finaliza con informe de Patrulla Verde 2 de febrero 2016 que comunica que dicho solar está limpio.*

***Expediente 547-15-L.** Informe de Patrulla Verde de fecha 25 de abril de 2016, comunicando que ya está limpio. Este expediente fue archivado por Decreto de Archivo de la Concejala Delegada de Urbanismo y Medio Ambiente de fecha 28 de abril de 2016.*

***Expediente 754-16-L.** Informe patrulla Verde con fecha 6 de octubre de 2016 referente a Zona verde abandonada, remitido Providencia al Servicio de Jardines para que procedan a revisar y reparar la zona.*

***Expediente 816-16-L.** Relativo a las condiciones de vallado de los solares que se encuentran en dicha zona, el Sr. Arquitecto Técnico Municipal del Gabinete de Arquitectura del Ayuntamiento de León, emite Informe con fecha 17 de noviembre de 2016, con el siguiente contenido: "De acuerdo con*



lo señalado en el artículo 140.5.b de las Normas Urbanísticas del Plan General de ordenación Urbana, en los sectores de nuevos desarrollos urbanísticos, entre los que se encuentra el Sector ULD 01-01(Campo de golf), no será exigido cerramiento de parcelas no edificadas, siempre y cuando permanezcan en adecuadas condiciones de limpieza y seguridad, manteniendo su superficie sin huecos y a la cota de rasante de la acera."

Expediente 1013-16-L. *Se ha iniciado el presente expediente, remitiendo una Providencia a la Patrulla Verde de la Policial Local, para que informe de la situación en la que se encuentran los solares ubicados en dicha urbanización en el momento actual".*

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución procede realizar las siguientes consideraciones.

Debemos comenzar indicando que resulta de la relación de expedientes de la que nos ha dado traslado el Ayuntamiento que, en la fecha de remisión del informe municipal (1 de diciembre), algunos de los incoados se encontraban ya archivados y todos ellos en tramitación. Incluso consta en la citada relación la incoación del expediente 1013-16-L en virtud de la providencia dirigida a la Patrulla Verde de la Policial Local para que informe sobre la situación en la que se encuentran en el momento actual las parcelas ubicadas en la urbanización "Reino de León Golf".

No obstante, interesa resaltar la parte del informe municipal correspondiente al **Expediente 816-16-L** "Relativo a las condiciones de vallado de los solares que se encuentran en dicha zona, el Sr. Arquitecto Técnico Municipal del Gabinete de Arquitectura del Ayuntamiento de León, emite Informe con fecha 17 de noviembre de 2016, con el siguiente contenido: "**De acuerdo con lo señalado en el artículo 140.5.b de las Normas Urbanísticas del Plan General de ordenación Urbana, en los sectores de nuevos desarrollos urbanísticos, entre los que se encuentra el Sector ULD 01-01(Campo de golf), no será exigido cerramiento de parcelas no edificadas, siempre y cuando permanezcan en adecuadas condiciones de limpieza y seguridad, manteniendo su superficie sin huecos y a la cota de rasante de la acera"**.

Pues bien, no habiendo sido remitida a esta Institución la normativa urbanística a que se refiere el citado Informe del Arquitecto Técnico Municipal de fecha 17 de noviembre de 2016, hemos consultado el Archivo de Planeamiento Urbanístico y Ordenación del Territorio vigente (Junta de Castilla y León).

Resulta del mismo que el art. 140.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (aprobado por Orden FOM/1270/2004, de 4 de agosto) disponía lo siguiente: "*En suelo urbano, los solares y demás fincas no edificadas deberán estar cerrados provisionalmente*".



Sin embargo, también resulta del citado Archivo de Planeamiento Urbanístico y Ordenación del Territorio que, mediante Acuerdo de 19 de junio de 2012, el Pleno aprobó la modificación del Art. 140 de las citadas Normas Urbanísticas del Plan General con el fin de flexibilizar la obligación de cerramiento de las parcelas situadas en los nuevos ámbitos de desarrollo urbanístico siempre que la finca se mantenga en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Y ello teniendo en cuenta la actual crisis económica (de forma especial en el sector de la construcción) que ha determinado que en dichos ámbitos los procedimientos iniciados con el fin de exigir a los propietarios el cumplimiento de la obligación de mantener cerrados los solares haya generado numerosos problemas debido a la precaria situación económica de los propietarios y al elevado coste de la obra en terrenos de ciertas dimensiones.

Como consecuencia de la modificación señalada y, si bien es cierto que el nuevo art. 140.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General establece que *“Las parcelas no edificadas situadas en suelo urbano consolidado, deberán cerrarse provisionalmente”*, también es cierto que el art. 140.5 b) establece una regulación específica para los *“Sectores de nuevos desarrollos urbanísticos”* (los cuales se definen como *“ámbitos de reciente desarrollo urbanístico con planeamiento de desarrollo aprobado y proceso de urbanización concluido, que se encuentran escasamente ocupados por la edificación, motivo por el cual deben primarse las condiciones de seguridad”*) entre los cuales se encuentra, según el referido artículo, el Sector ULD 01-01 (Campo de golf) objeto de la presente actuación de oficio.

Respecto de dichos sectores se establece textualmente en el citado art. 140.5.b) que *“no se exigirá el cerramiento de las parcelas vacantes no edificadas, siempre y cuando permanezcan en adecuadas condiciones de limpieza y seguridad, manteniendo su superficie sin huecos y a la cota de la rasante de la acera”* (tal y como recogía el Informe del Arquitecto Técnico Municipal de fecha 17 de noviembre de 2016). Precisamente en la visita realizada por personal de esta Procuraduría a la señalada urbanización ha podido constatarse la existencia de parcelas respecto de las que no podría afirmarse, al menos en principio, que su superficie se mantiene *“a la cota de la rasante de la acera”* tal y como exige el mencionado artículo para eximir a sus propietarios de la obligación de proceder a su cerramiento.

Además, este mismo artículo establece frente a la regla general (*“no se exigirá el cerramiento de las parcelas vacantes no edificadas, siempre y cuando permanezcan en adecuadas condiciones de limpieza y seguridad, manteniendo su superficie sin huecos y a la cota de la rasante de la acera”*) la posibilidad de que la propiedad opte por el cerramiento, pero también la de que *“el Ayuntamiento decidiera ordenar el vallado por motivos justificados de seguridad o salubridad”*. Es decir, el



Ayuntamiento puede también en estos sectores de nuevos desarrollos urbanísticos ordenar el vallado por motivos justificados de seguridad o salubridad.

En definitiva y, a juicio de esa Institución, procede que por parte de ese Ayuntamiento se proceda a resolver el expediente 1013-16-L y que en la resolución del mismo se tenga en cuenta que, tal y como expresa el art. 140.5 b) tantas veces citado, los “Sectores de nuevos desarrollos urbanísticos” [entre los cuales se incluye el Sector ULD 01-01(Campo de golf)] son “*ámbitos de reciente desarrollo urbanístico (...) que se encuentran escasamente ocupados por la edificación, motivo por el cual deben primarse las condiciones de seguridad*”. Por ello y, con independencia de la regla general ya expuesta, no debería descartarse por ese Ayuntamiento llevar a cabo con los propietarios de parcelas las correspondientes gestiones tendentes a que los mismos opten por el cerramiento y, por supuesto, ordenar el mismo por motivos justificados de seguridad o salubridad. Máxime cuando con la modificación referida ya no resulta exigible el cerramiento con obra de fábrica sino que se permiten cerramientos de otras características e inferior coste.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

“Que con independencia de la regla general consistente en la falta de exigencia de cerramiento de las parcelas vacantes no edificadas sitas en el Sector ULD 01-01 (Campo de golf) y, teniendo en cuenta tanto la necesidad de priorizar las condiciones de seguridad como la posibilidad de acudir a cerramientos de inferior coste, se realicen con los propietarios de las fincas las correspondientes gestiones tendentes a que los mismos opten por el cerramiento y, en todo caso, se valore la concurrencia de motivos justificados de seguridad o salubridad en las parcelas incluidas en el referido sector para ordenar, en su caso, su cerramiento”.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN,

Fdo.: Javier Amoedo Conde