



Ayuntamiento de Almazán
Plaza Mayor, n.º1
42200 Almazán
(SORIA)

Asunto: Incumplimiento de la normativa urbanística / Cerramiento de Solares / Resolución

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **3426/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión al incumplimiento de la normativa urbanística por parte del Ayuntamiento de Almazán, en concreto la relativa al cerramiento de solares.

Según manifestaciones del autor de la queja, el Ayuntamiento de Almazán “*no ha cumplido ni hecho cumplir durante varios años*”, la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Almazán, en concreto su artículo 24 relativo al cerramiento de solares.

El reclamante afirma “*que algunos ejemplos de ello, ordenados de más a menos recientes las operaciones de derribo o de cierre, son los solares sin cerrar, tanto de propiedad municipal como particular, ubicados en:*

- 1. Manzana delimitada por las calles General Martínez, Las Posadas, San Pedro el Caído y la Charca (solares no cerrados).*
- 2. Calle de la Merced (solares no cerrados).*
- 3. Avenida Salazar y Torres (solar no cerrado).*
- 4. Encuentro de la calle Peñón de San Salvador con Antonio Machado (solares no cerrados).*
- 5. Avenida Salazar y Torres, hacia el final (solar cerrado con materiales no apropiados)”.*



Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con la problemática que constituye el objeto de queja, concretando cuanta información obrara en su poder sobre el estado de los solares referidos anteriormente y las actuaciones municipales que se hubieren llevado a cabo para dar cumplimiento a la normativa urbanística vigente.

En atención a dicha petición de información se remitió escrito del Alcalde de esa corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 29 de julio de 2020, en el cual se hace constar que:

“La normativa urbanística municipal del Plan General de Ordenación Urbana de Almazán, en cuanto al cerramiento de solares queda establecida en el artículo 24 que dice literalmente:

“Artículo 24. Cerramiento de Solares

1- Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de fábrica resistente, de 2 m. de altura de material y textura que no desentonen de los habituales de la zona.

2- El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial”.

El cerramiento de solares sin edificar conforme el artículo 24 se ha exigido, por parte del Ayuntamiento, a la mayor parte de los solares que quedaron tras los derribos de construcciones viejas o en peligro de derrumbe, estos cerramientos han afectado principalmente a los solares pequeños y estrechos ubicados en las 2 ordenanzas del casco antiguo.

Los solares que no se han obligado a cerrar en las ordenanzas de ensanche y edificación abierta ha sido por algún fin concreto; entre otros posibilitar el estacionamiento de vehículos dada la escasez que hay en algunas zonas de aparcamientos; evitar el muro de vallado de forma continua, etc.

En cuanto a algunos ejemplos de los que afirma el reclamante, la contestación es la siguiente:

A LA PRIMERA- La manzana delimitada por la calle General Martínez, las Posadas, San Pedro el Caído y la Charca, el año pasado se derribaron las tapias para iniciar los trabajos de urbanización y ha sido imposible cerrarlos porque parte de las parcelas había que cederlas para viario público por ser exteriores a la alineación oficial. Actualmente la empresa Indesfor S. l. está ejecutando la urbanización de todo el contorno de la manzana y cuando estas tareas finalicen y se recepcione la obra se podrá vallar.



A LA SEGUNDA.- Respecto a las parcelas de la calle La Merced, el año pasado se amplió la urbanización y la anchura de la calle conforme a la alineación oficial de la vía prevista en el PGOU, y las parcelas existentes sin edificar se han quedado acondicionadas para poderlas utilizar como aparcamiento hasta que se desarrollen la unidades de normalización AA-UN-4, AA-UN-5 y AA-UN-7, y una vez desarrolladas esas unidades y que ajusten los linderos, las parcelas se transformarán en solares para poder edificar en un futuro. En la actualidad no se puede obligar a vallar esas parcelas dado que sin el desarrollo previo todavía no han adquirido la categoría de solares, por tanto no son solares.

A LA TERCERA.- En la avenida Salazar y Torres 8 existe un edificio de viviendas, no un solar.

A LA CUARTA. - En el encuentro de la calle Peñón del Salvador y Antonio Machado en el número 9 (solares no cerrados) se trata de una parcela propiedad del Ayuntamiento de Almazán, que adquirió a la Junta de Castilla y León donde estaba ubicada una antigua casilla de camineros, y otra de titularidad privada que, en su día, se acondicionaron para poder utilizarlas como aparcamiento provisional de vehículos, tal y como puede observarse en la fotografía adjunta, ese espacio junto con la parcela colindante tiene ese uso hasta que se abra una futura calle que será la prolongación de la actual calle Mozart, que una vez abierta transcurrirá desde la calle Antonio Machado hasta Ronda de San Francisco.

A LA QUINTA.- Al final de la avenida Salazar y Torres, el Ayuntamiento autorizó a la propiedad hacer un vallado de malla en tonos verdes dada la gran longitud del mismo, ya que el frontal a dicha vía superaba los 80 metros lineales, y quedaba mucho mejor cercarlo con un vallado de malla en tonos verdes que un paredón de obra y con materiales de obra duros de 80 metros de longitud y 2 metros de altura, que además de dar sensación de estrechez a la calle, el impacto visual del tapiado sería poco estético, sujeto además a actos vandálicos de pintadas y para colocación de cartelería afeando la zona”.

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado al reclamante de su contenido mediante escrito de 29 de julio de 2020, con el fin de que alegara lo que estimara conveniente en el plazo de quince días y con la advertencia de que, si transcurrido el citado plazo no realizaba alegación alguna, se procedería al archivo del expediente. Con fecha de registro de entrada de 20 de agosto de 2020 se recibieron en esta Procuraduría las alegaciones formuladas por el autor de la queja.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución, es oportuno formular a esa entidad una serie de consideraciones, conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la



Ley 2/94, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León.

En primer lugar, debe ponerse de manifiesto que, según el precitado informe municipal y la documentación adjunta analizada, resultan acreditadas efectivamente, tal y como señala el reclamante, el incumplimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Almazán, existiendo solares a los que no se les ha obligado a cerrar *“con una cerca de fábrica resistente, de 2 m. de altura de material y textura que no desentonen de los habituales de la zona”* en virtud del artículo 24 del citado instrumento de ordenación urbana. En todo caso, el reclamante manifiesta en su escrito de alegaciones que: *“Los solares y fincas concretos a los que hacía referencia la queja solamente eran ejemplos de una cantidad mucho mayor de lugares donde se incumplen las normas relativas al cerramiento de solares”*.

Esa entidad local debe tener en cuenta las competencias de **protección de la legalidad urbanística** que ostenta el municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en cuyo artículo 111 dispone que:

“1. Corresponden al Municipio las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal:

a) La inspección urbanística.

b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.

c) La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.

2. Cuando el Ayuntamiento no pueda ejercer dichas competencias, la Diputación Provincial podrá ejercerlas directamente, o bien aportar los medios técnicos y económicos necesarios”.

El artículo siguiente del mismo texto legal define la inspección urbanística, incluyendo dentro de esta competencia *“la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de restauración de la legalidad urbanística, así como de incoación de expedientes sancionadores por infracción urbanística”*.

El instrumento jurídico formal del que dispone la Administración municipal para exigir la ejecución de las obras que sean necesarias para garantizar por parte de los propietarios el cumplimiento de la normativa, instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística aplicables y el deber de conservación de los solares o terrenos en las condiciones exigidas de seguridad, salubridad, ornato público y



accesibilidad, en virtud del artículo 8 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), ejecutando los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado, es la **orden de ejecución**, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo (RUCyL).

El artículo 319 del RUCyL dispone que el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede dictar órdenes de ejecución para exigir a los propietarios la realización de las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística, incluyendo expresamente “*el vallado de solares*”. La orden de ejecución debe detallar con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad.

El artículo 321 del mismo texto legal (procedimiento y efectos) señala que las órdenes de ejecución deben dictarse previa audiencia a los propietarios afectados e informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, de los servicios de la Diputación.

Al mismo tiempo, cabe invocar los preceptos legales que amparan la actuación de la Administración en el caso de que la orden de ejecución no se cumpla. El Ayuntamiento dispone de la **potestad de la ejecución forzosa** a la que se refiere el artículo 106.5 de la LUCyL, que dispone lo siguiente:

“El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el artículo anterior”.

En su desarrollo, el artículo 322 del RUCyL dispone en su apartado primero lo indicado a continuación:

“El incumplimiento de las ordenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento del interesado. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria.”

El apartado cuarto del mismo precepto añade lo siguiente: “*Los costes de la ejecución subsidiaria de las ordenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas*



que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio”.

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**:

Primero.- En ejercicio de las competencias de protección de la legalidad urbanística que ostenta el municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por parte de los servicios técnicos municipales se lleven a cabo visitas periódicas de inspección a los solares de Almazán (Soria) y en concreto, que se constate que los cerramientos de los mismos se ajustan, en todo momento, a lo dispuesto en el artículo 24 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

Segundo.- Que a la vista de los resultados de la referida inspección se proceda, en su caso, a la incoación y tramitación de los correspondientes expedientes de órdenes de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley 5/1999 y en los artículos 319 a 322 del Decreto 22/2004, haciendo expresa advertencia de que el incumplimiento de las obras de cerramiento exigidas comportará la ejecución subsidiaria a su cargo o la imposición de multas coercitivas.

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.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López