



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Tránsito peatonal/ Pasaje cerrado por obras/ Medidas

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 **812/2024**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja era la situación creada en su localidad por el cierre al tránsito peatonal de un pasaje ubicado a la altura del nº XXX de la Avenida de Ordoño II de ese municipio.

Según manifestaciones del autor de la queja, el cierre referido —ejecutado por XXX, titular del pasaje, para realizar en él obras de adecuación— se llevó a cabo sin cumplir unas mínimas garantías para el tránsito peatonal y sin respetar los plazos establecidos. Como consecuencia, el pasaje permaneció cerrado durante meses, impidiendo el acceso fluido a los establecimientos comerciales ubicados en el mismo y en sus inmediaciones, y causando notables perjuicios a los vecinos de la zona.

Se desprende del contenido de la queja que, durante este periodo, el Ayuntamiento no adoptó medidas dirigidas a mantener o facilitar el tránsito peatonal en la zona, ni dio respuesta expresa a las numerosas reclamaciones y requerimientos presentados, razón por la cual se solicitó la intervención de esta Defensoría.

Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella.

En atención a las solicitudes formuladas, se remitieron dos informes de amplio contenido, en los que se detallan las actuaciones realizadas a raíz de las denuncias presentadas por el cierre de dicho pasaje.

En primer lugar, se hace constar que, tras las quejas vecinales, el Servicio de Inspección Urbanística realizó una visita de inspección el 7 de junio de 2024, en la que se



comprobó que las obras seguían en ejecución, aunque el pasaje se encontraba transitable en ese momento.

El Ayuntamiento acompañó, además, copia del convenio suscrito en 1993 entre la propiedad del pasaje y la entidad local, por el cual el Ayuntamiento asumía la cesión de uso del espacio con carácter indefinido y su apertura al público, mientras que la propiedad mantenía la responsabilidad de limpieza, alumbrado y mantenimiento ordinario.

Asimismo, se indica que, como consecuencia de las denuncias recibidas, se tramitaron varios expedientes administrativos relacionados con la ejecución de las obras y la instalación de andamios en el pasaje. En el marco de uno de ellos, y tras la correspondiente inspección técnica, se emitió un informe de 13 de junio de 2024, en el que se constataba que el andamio instalado no cumplía las condiciones previstas en el decreto de autorización, vulnerando lo dispuesto en el artículo 39 de la Orden TMA/851/2021, sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación en espacios públicos urbanizados. Como resultado, se ordenó a la empresa responsable la subsanación de las deficiencias detectadas, dándose traslado de esta actuación a la XXX promotora de las obras y otorgándole el preceptivo trámite de audiencia.

El Ayuntamiento informa también de que se recibieron diversas comunicaciones y solicitudes de información ciudadanas, las cuales fueron incorporadas a los expedientes de referencia, y que no consta la incoación de nuevos procedimientos sancionadores ni de caducidad.

Por último, en relación con el seguimiento de las obras, el informe precisa que, al tratarse de una actuación tramitada mediante declaración responsable, los plazos de ejecución se regulan por el artículo 314.4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que establece un periodo máximo de seis meses desde su presentación. En este caso, la documentación habilitante se presentó el 11 de septiembre de 2023, de modo que el plazo habría finalizado en marzo de 2024. No obstante, el Ayuntamiento reconoce que no se incoó expediente de caducidad ni se formularon requerimientos a la promotora, pese al incumplimiento del plazo y a las incidencias advertidas durante la ejecución.

A la vista de la información recabada, procede efectuar las siguientes consideraciones.

En primer lugar, debemos precisar que el Pasaje de Ordoño II, al que se refiere la queja, constituye un espacio privado de uso público que conecta dos de las vías más representativas del centro urbano de la ciudad de León: la Avenida de Ordoño II y la Avenida de la República Argentina. Se trata de un itinerario peatonal cubierto de gran tránsito, ya que en sus inmediaciones se localizan numerosos locales comerciales, entidades bancarias y dependencias administrativas, desempeñando una función esencial



en la movilidad peatonal y en la actividad económica de esta zona. Por su configuración y uso continuado, se integra de hecho en la red de espacios públicos de la ciudad, siendo percibido por la ciudadanía como un elemento estructural del espacio urbano del centro de la capital.

Su relevancia urbana y funcional explica las consecuencias derivadas de su cierre durante un periodo prolongado, motivando varias reclamaciones ciudadanas ante ese Ayuntamiento. La interrupción del tránsito peatonal en un punto que articula dos de las principales arterias del centro de la ciudad provocó afecciones notables a la movilidad cotidiana y al normal desarrollo de la actividad comercial y administrativa del entorno. Además, la ausencia de medidas alternativas de paso y de una comunicación municipal clara y anticipada incrementó la percepción de desatención y de falta de respuesta, como pone de manifiesto la presentación de esta queja.

El caso en cuestión pone de relieve la complejidad que presentan los denominados espacios privados de uso público, como pasajes, soportales o plazas interiores, cuya titularidad privada no impide que estén jurídicamente afectados al uso general y al interés colectivo. Este tipo de espacios cumplen una función esencial en la estructura urbana, al ampliar las zonas de tránsito peatonal y contribuir a la continuidad y permeabilidad del tejido urbano. No obstante, su régimen jurídico plantea con frecuencia problemas prácticos en cuanto a la delimitación de competencias, el mantenimiento y el control administrativo de su uso.

En este sentido, la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, especialmente la sentencia de 30 de abril de 2008, ha venido reconociendo que la cesión al uso público de este tipo de espacios implica la asunción por parte de los ayuntamientos de determinadas obligaciones de conservación y mantenimiento, habida cuenta del uso colectivo que soportan y del interés general que satisfacen.

Esta doctrina ha sido asumida por esta Institución, que en diferentes resoluciones¹ ha subrayado la necesidad de que los municipios establezcan fórmulas de cooperación público-privada, a través de convenios o reglamentos específicos, que aseguren un adecuado nivel de limpieza, iluminación, accesibilidad y seguridad, evitando el deterioro o la desatención de estas zonas que, aun siendo de propiedad privada, cumplen una función pública indiscutible, como podría ser el analizado

A ello se une que el artículo 25.2.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, atribuye a los municipios competencias en materia de

¹ Cfr. Resolución formulada al Ayuntamiento de Burgos en el expediente 1536/2024 (<https://www.procuradordelcomun.org/resolucion/5413/espacio-privado-de-uso-publico-mantenimiento-limpieza-y-conservacion/5/>) o Resolución formulada al Ayuntamiento de Zamora en el expediente 71/2024 (<https://www.procuradordelcomun.org/resolucion/5413/espacio-privado-de-uso-publico-mantenimiento-limpieza-y-conservacion/5/>).



ordenación, movilidad, tráfico y accesibilidad en las vías urbanas, lo que comporta el deber de garantizar la seguridad y continuidad del tránsito peatonal en todos los espacios de uso público, con independencia de su titularidad.

El cumplimiento de este deber adquiere especial relevancia cuando se ejecutan obras en entornos urbanos de alta densidad peatonal, como el eje de la Avenida de Ordoño II, donde la afección temporal al tránsito requiere planificación previa, señalización adecuada y medidas alternativas que mantengan la accesibilidad universal, conforme a los principios establecidos en la Orden TMA/851/2021.

En este caso, la prolongación del cierre del pasaje y la ausencia de itinerarios alternativos durante la ejecución de las obras evidencian la necesidad de un mayor seguimiento y control municipal, que asegure que las actuaciones urbanísticas de carácter privado no menoscaben el uso público ni la movilidad cotidiana de la ciudadanía. En estos casos, la acción municipal no debe limitarse a autorizar o registrar la declaración responsable, sino que debe implicar un seguimiento efectivo del desarrollo de las obras, especialmente en lo relativo a la ocupación temporal de este tipo de espacios y a la adopción de medidas compensatorias cuando se produce una limitación prolongada.

Asimismo, conviene resaltar la importancia de la comunicación con los ciudadanos afectados, así como de la obligación de resolver expresamente los escritos y reclamaciones presentados, conforme establece el artículo 21 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común.

Una vez concluidas las obras y restablecida la normalidad en el tránsito peatonal de este pasaje, conviene aprovechar la experiencia adquirida para evaluar los procedimientos municipales aplicables a este tipo de situaciones y, en su caso, introducir mejoras que refuercen la coordinación administrativa y la protección del uso público al que se destinan este tipo de zonas privadas.

En este sentido, podría valorarse la actualización de los convenios vigentes o la definición de protocolos de actuación conjunta entre los distintos servicios municipales implicados, a fin de garantizar una gestión más eficaz y coherente de este tipo de espacios híbridos, cuya presencia en el entramado urbano contribuye de forma decisiva a la calidad de vida, la accesibilidad y la vitalidad económica de los entornos en los que se sitúan.

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:**

PRIMERA. Que, por parte de la Corporación municipal que V.I. preside, se refuercen los mecanismos de control y seguimiento de las actuaciones urbanísticas que afecten a espacios privados de uso público, de modo que se garantice, en la



medida de lo posible, la continuidad del tránsito peatonal y se adopten medidas adecuadas para minimizar su impacto sobre la movilidad y la accesibilidad urbana.

SEGUNDA. Que, en su caso, se valore la revisión y actualización del convenio de cesión del pasaje al que se alude en esta queja, adaptándolo al marco normativo vigente y precisando las responsabilidades de mantenimiento, conservación, limpieza, alumbrado y supervisión municipal, a fin de asegurar una gestión clara y equilibrada entre la propiedad privada y la administración.

TERCERA. Que, si se considera necesario, se elaboren protocolos de actuación orientados a planificar y comunicar de forma anticipada las intervenciones que impliquen la ocupación o restricción de itinerarios peatonales, garantizando la accesibilidad y la seguridad ciudadana, y asegurando en todo caso una información completa y transparente sobre las afecciones previstas, su duración y, en su caso, las alternativas habilitadas, con el fin de reforzar la confianza y la colaboración ciudadana en la gestión municipal.

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

NOTA IMPORTANTE: No será necesario que nos envíen su respuesta por correo postal si la registran al Procurador del Común (DIR3 I0000423, CIF Q975006J) y tienen activados los avisos por correo electrónico (procurador@procuradordelcomun.es) o el envío de comunicaciones/notificaciones a la Dirección Electrónica Habilitada única (DEHú), o bien si la registran directamente en nuestra sede electrónica (pccyl.sedelectronica.es). Les solicitamos, por otra parte, que no la envíen al representante (persona que haya presentado este escrito en su sede electrónica).