

Expte.

DI-4/2020-2

**Ilma. Sra. ALCALDESA-PRESIDENTE  
AYUNTAMIENTO DE TERUEL  
PLAZA DE LA CATEDRAL, 1  
44071 TERUEL**

**ASUNTO:** Sugerencia relativa al vallado y adecuado estado de conservación de determinadas parcelas o fincas.

## **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** El día 2 de enero de 2020 se presentó ante esta Institución una queja, en la que se expuso lo que sigue:

*«A través de este escrito quiero manifestar mi queja ante la pasividad en el cumplimiento de la normativa vigente por parte del Ayuntamiento de Teruel en materia de vallado de solares, después de haberles hecho múltiples comunicaciones y no obtener ningún resultado.*

*Considero que esta inactividad e incumplimientos reiterados de la normativa, además de perjudicarme personalmente, crean una situación de insalubridad, a escasos metros de un Centro de Salud.*

*Paso a detallar los hechos.*

*Tengo mi domicilio en Teruel, en un chalet de la Calle (...), en la zona denominada como (...).*

*Alrededor del terreno de mi propiedad, lindando con mi terreno con la parte oeste, hay varias parcelas de distintos propietarios que están sin delimitar ni vallar.*

*En concreto, el Ayuntamiento de Teruel es propietaria de 3 de esas parcelas/solares (se adjunta plano de las parcelas) y la Comunidad de Propietarios (...) es propietaria de la cuarta parcela a la que hago referencia.*

*“La Ordenanza Municipal especial reguladora del vallado de solares y obras de construcción en el municipio de Teruel” aprobado en sesión ordinaria del pleno de 8 de abril de 2015, regula las actuaciones, intervenciones y obligaciones de los que se tienen que responsabilizar los propietarios de solares.*

*En particular, en el artículo 6º de la Ordenanza, en la que hace referencia a las obligaciones de los propietarios de los solares, se indica que “deberán mantenerlos vallados adecuadamente conforme a las reglas contenidas en el artículo siguiente, mientras no se practiquen obras de nueva construcción”.*

*En la letra b) de ese mismo artículo, hace referencia a la ejecución incluso de obras de urbanización “sobre la porción de parcela situada al exterior del vallado del solar ...”, “con la finalidad de garantizar la seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y artística de dicho espacio”.*

*En relación a garantizar esta seguridad y salubridad, quiero en este punto hacer referencia a las situaciones que se producen cada año en la fecha del (...). Ese día, en las 4 parcelas a las que hago referencia, tanto las del Ayuntamiento con las de otros propietarios, se hacen múltiples hogueras. Nadie controla la seguridad en estos recintos, que por otra parte están llenos de rastrojos y hierbas por el nulo mantenimiento de sus responsables (se adjuntan fotografías del estado de las parcelas en las que se hacen fuego).*

*Cada año presento un escrito en el Ayuntamiento advirtiéndome de estas circunstancias, del peligro que acarrea hacer unas hogueras tan grandes y poco controladas, con los solares llenos de rastrojos y arbustos (por ejemplo, el último escrito lo presenté en enero de 2018 con número de registro ...).*

*Quiero hacer inciso también en el poco mantenimiento que se tiene sobre estos solares, que están llenos de excrementos de perros que en verano producen además muy malos olores y muy mala sensación (...) en Pleno Teruel capital.*

*También quiero destacar que el nuevo Centro de Salud (...) está a una distancia de unos 75 metros de aquí, y que tanto yo como otros chalets*

*colindantes ya hemos tenido alguna plaga de ratas, de la que por supuesto nos hemos tenido que ocupar de eliminar. Parece que no es una situación muy normal que esto pase tan cerca de un centro sanitario.*

*Todas estas circunstancias se han puesto en conocimiento del Ayuntamiento a través de sucesivas visitas por vía oral y escrita.*

*Tras varios años en los que no se hacía nada, presenté un escrito (con número de entrada en el Ayuntamiento ...) en el que incluso solicité que se utilizara como denuncia a efectos del artículo 17 de la Ordenanza Municipal a la que se hace referencia en este escrito, incoe expediente sancionador y obligue a los propietarios de los solares para que construyan los vallados a los que les obliga la norma.*

*Dicho escrito fue respondido con fecha 4 de agosto de 2017 (...). En él se reconoce que efectivamente no está vallado conforme a la ordenanza vigente y que es usado para que los perros de los vecinos esparzan sus excrementos.*

*De esto han pasado 2 años, los solares siguen sin vallar, tanto las plantas como las montañas de excrementos siguen creciendo, y el Ayuntamiento seguro que sigue dando permisos para que se hagan las hogueras el próximo 16 de enero de 2020.*

*Después de todo lo expuesto*

**SOLICITO**

*Que se inste al Ayuntamiento de Teruel, a que, como propietario de las parcelas correspondientes (...), cumpla con sus obligaciones y proceda al limpiado y vallado de los solares.*

*Que el Ayuntamiento se responsabilice de sus funciones y competencias y haga hacer cumplir la normativa al resto de los vecinos que igualmente tienen que vallar y mantener limpios sus solares».*

*A la queja se acompañaron los siguientes documentos:*

- 1.- Escrito registrado el día 2 de enero de 2019, en relación con las parcelas objeto de la queja.*
- 2.- Bando relativa a una festividad anual.*
- 3.- Escrito fechado a 16 de enero de 2018 relativo a la festividad citada.*
- 4.- Escrito fechado a 31 de marzo de 2016, que finalizaba así:*

*«Que el Ayuntamiento de Teruel, como propietario de las parcelas correspondientes del Polígono Residencial Sur, cumpla con sus obligaciones y proceda al vallado de solares.*

*Que se considere este escrito una denuncia para que, a efectos del artículo 17 de la ordenanza municipal a la que se hace referencia en este escrito, incoe expediente sancionador y obligue al resto de propietarios de los solares que construyan los vallados a los que les obliga la norma».*

5.- Resolución de la Alcaldía-Presidencia de Teruel de 3 de agosto de 2017, por el que se incoaba expediente del procedimiento del deber de conservación de determinada finca.

**SEGUNDO.-** Habiéndose admitido a supervisión la queja precitada, se solicitó información al Ayuntamiento de Teruel que, salvo error u omisión, no ha dado respuesta a dicha petición de información, habiéndose reiterado dicha solicitud mediante escritos fechados a 18 de febrero de 2020 y 16 de junio de 2020.

## **II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**ÚNICA.-** Aunque no se ha recibido, salvo error u omisión, respuesta del Ayuntamiento de Teruel, esta Institución considera que está en condiciones de formular alguna sugerencia sobre el objeto de la queja para su consideración por la Corporación turolense.

Para ello, debe partirse de la petición que se contiene en la queja que consistiría fundamentalmente en el vallado de varias parcelas situadas en las cercanías de la vivienda de la señora que promovió la queja en su día. En concreto, la ciudadana ha expuesto que tres de las fincas son propiedad del Ayuntamiento de Teruel, mientras que otra pertenece a una comunidad de propietarios.

En la queja, se hace hincapié en las hogueras que se producen con motivo de una festividad, que, en opinión de la ciudadana, provocan una situación de inseguridad, debido a su tamaño, a su falta de adecuado control y a la existencia de rastrojos y arbustos en las parcelas de constante referencia. Junto a este problema, se ha indicado también que son muy abundantes los excrementos de perros, lo que provoca una situación de insalubridad muy próxima a su domicilio. E incluso, según se explica, esta señora y sus vecinos han debido padecer alguna plaga de ratas.

Siendo esto así, parece lógico partir de los tradicionales deberes urbanísticos que, desde antiguo, ha venido consagrando la legislación urbanística en relación con el deber de conservación de las propiedades en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. En la legislación

vigente, hay que remitirse a lo dispuesto en los arts. 254 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Parece, por tanto, que la Corporación deberá tener en cuenta estos preceptos a la hora de dictar las medidas necesarias para garantizar el estado adecuado de las fincas mencionadas.

Por añadidura, ha sido la propia señora promotora de la queja quien se ha referido a la normativa específica del Ayuntamiento de Teruel y, en concreto, a la Ordenanza Municipal Especial reguladora del Vallado, en donde efectivamente se prescribe la obligación de los propietarios de solares de proceder a su vallado; regla que, en principio, debería ser objeto de aplicación a las propiedades públicas.

Finalmente, y dado que en la ciudadana existe una preocupación singular por las hogueras que vienen realizándose anualmente en las fincas de constante referencia, querríamos exhortar a la Corporación para que, de existir tales hogueras en las parcelas, se garanticen las medidas de seguridad en caso de efectiva realización de la mismas.

En consecuencia, procede emitir la presente Sugerencia para su valoración por el Ayuntamiento de Teruel, en la que se recoja lo hasta ahora manifestado, así como recordar a dicha Corporación la necesidad y obligación legal de colaborar con esta Institución en las peticiones de información que se dirijan a las Administraciones de nuestra Comunidad Autónoma.

### **III.- RESOLUCIÓN**

En cumplimiento de la Ley reguladora del Justicia de Aragón, se formula Sugerencia al Ayuntamiento de Teruel para que:

1.- Se proceda a adoptar las medidas necesarias para garantizar las adecuadas condiciones de seguridad y salubridad en las parcelas a que se refiere la queja, incluido, en su caso, el vallado de las mismas.

2.- Se adopten las cautelas necesarias para evitar riesgos a personas y bienes para el caso de realizarse hogueras en dichos lugares con motivo de determinadas festividades.

Asimismo, se recuerda la obligación de colaborar con la Institución respondiendo a las peticiones de información relacionadas con las responsabilidades de supervisión de las Administraciones aragonesas.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no las Sugerencias formuladas, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde

su negativa.

**Zaragoza, a 5 de enero de 2021**

**ÁNGEL DOLADO**

**JUSTICIA DE ARAGÓN**