



A LA INSTITUCIÓN DEL ARARTEKO

Posta Kalea, 4 – 01005 Vitoria-Gasteiz (Álava)

ASUNTO: Inactividad del Ayuntamiento de Bilbao en la ejecución de orden de ejecución sobre solar peligroso e insalubre. Solicitud de actuación del Ararteko.

La ASOCIACIÓN PLATAFORMA VECINAL POR UN ABANDO HABITABLE, con CIF G95962197, con domicilio social en calle Heros 13 2ºD (Bilbao) comparece ante la Institución del Ararteko y, por medio del presente escrito, formula DENUNCIA por la inactividad y dilación administrativas descritas a continuación.

HECHOS

PRIMERO.

Identificación y titularidad del solar.

En el término municipal de Bilbao, en la calle Barrainkua, número 2, existe un solar identificado, cuya titularidad registral corresponde al Obispado de Bilbao y a Mutualia.

Desde marzo de 2024, dicho solar se mantiene en un estado de abandono, presentando acumulación de residuos, aguas estancadas, materiales de derribo y otras condiciones que generan riesgo para la salubridad pública, la seguridad y la convivencia, todo ello en perjuicio directo de las personas residentes en el entorno inmediato, entre las que destacamos a los niños y niñas del colegio público Cervantes colindante (330 alumnos/as en este curso escolar) y resto de menores que juegan en la zona de juegos peatonal junto a la valla.

SEGUNDO.

El vallado de obra: primer episodio acreditado de riesgo materializado.

El estado de degradación y falta de mantenimiento del vallado perimetral provocó que este quedara gravemente inestabilizado por la acción del viento, con riesgo inminente de caída sobre la vía pública, lo que obligó a la intervención de emergencia de la Policía Municipal y de los Bomberos de Bilbao, quienes procedieron al desmontaje forzoso de la estructura al resultar imposible su refijación por el deterioro del material, con el consiguiente peligro que dicha situación supuso para los viandantes y, en particular, para el alumnado del colegio colindante. A ese episodio se suma el de la caída de la barandilla y el de la plaga de mosquitos por motivo de las aguas estancadas en las zanjas de la parcela.

Explicamos en detalle a continuación lo que ocurrió con la valla de obra perimetral:



El día 19 de noviembre de 2025 esta parte presentó una [denuncia](#) (número de registro 2025RE131095, documento nº 1) advirtiéndole de que *"la valla de obra en la calle Lersundi se encuentra en mal estado y es inestable, con el grave peligro que puede suponer su caída para cualquier persona que pase por allí o los numerosos menores que juegan en la calle peatonal cada día"*, solicitando *"que a la mayor brevedad el área de urbanismo intervenga para evitar todas las situaciones de riesgo más arriba descritas y los potenciales accidentes. Para ello debe revisar el perímetro completo de la obra y ordenar la reparación por medios municipales de los problemas planteados, en cumplimiento con la normativa vigente"*. A esta denuncia se sumaron tres denuncias vecinales reclamando retirada valla de obra y en su defecto la estabilización frente a posible caída (una el 25 de diciembre de 2025 con nº de registro 2025RE146941 y dos el día 26 con números de registro 2025RE147305 y 2025RE147345).

Esta petición fue desatendida. Dos meses después, el 23 de enero de 2026, la Policía Municipal y los Bomberos de Bilbao tuvieron que intervenir con carácter de urgencia ante el grave riesgo que representaba la misma valla ya denunciada, tal y como consta en el [parte de bomberos](#) y el [atestado de la Policía Municipal](#) (aportamos como documento nº 2 y nº 3). Se pudo ver el vídeo y documentación de lo que ocurrió en la [web de Abando Habitable](#)¹.

Según el atestado policial, la unidad actuante constató que la valla *"oscilaba de forma considerable"* a causa del viento, con riesgo de caída sobre la vía pública, y que, tras una inspección más detallada, se comprobó que se encontraba *"incorrectamente instalada, con enganches insuficientemente resistentes"*, con las vigas metálicas ancladas de forma precaria mediante fragmentos de madera deteriorados por la humedad. Los bomberos, movilizados de urgencia con dos vehículos y cinco efectivos, intentaron en un primer momento volver a fijar la estructura, pero, según su propio parte, esto *"es imposible por el deterioro del material actual, y la falta de conservación de estas"*, por lo que se vieron obligados a desmontar la totalidad de las vallas afectadas, un tramo de aproximadamente 20 metros lineales, como única medida para evitar un accidente inminente.

El atestado policial añade dos elementos adicionales de gravedad: que la zona de obra presenta un desnivel de aproximadamente metro y medio respecto de la vía pública, y que en su interior se encontraban barras metálicas punzantes, lo que incrementó considerablemente el riesgo para cualquier persona, en particular para los numerosos menores del cercano CEIP Cervantes, en caso de acceso o caída accidental a la parcela.

Cabe destacar que, según el propio parte de bomberos, la inspectora de obras públicas del Ayuntamiento presente en el lugar tuvo que contactar telefónicamente con el Obispado, titular del solar, indicando textualmente el parte que *"cuesta que acepten la llamada"*, extremo que ilustra la actitud de la propiedad incluso ante una situación de riesgo inminente que requirió movilización de servicios de emergencia.

Como medida provisional, se colocó un cerramiento disuasorio temporal, sustituido otro día por un nuevo vallado. Sin embargo, y pese a que la respuesta municipal de 22 de abril de 2026 a la AMPA Cervantes en el Consejo de Distrito de Abando afirma que dicho vallado se encuentra *"actualmente instalado y reforzado"*, el propio informe municipal de inspección de

¹ <https://abandohabitable.org/2026/01/23/bomberos-quitan-valla-caida/>

10 de julio de 2026 (documento nº 4) constata que el vallado de la calle Lersundi *"presenta diversos agujeros y zonas deterioradas con bordes potencialmente cortantes"*, y que el tramo de la calle Heros *"carece de los adecuados elementos de refuerzo interior"*, contradiciendo así, seis meses después, la propia versión municipal de los hechos.

Este episodio constituye un ejemplo paradigmático y documentalmente acreditado de cómo la desatención de una advertencia vecinal expresa y detallada, cursada con más de dos meses de antelación y con número de registro oficial, derivó en una situación de riesgo real que exigió la movilización de dos servicios de emergencia municipales, y no en una mera hipótesis o exageración de esta parte.

TERCERO.

La barandilla de la esquina Heros-Barrainkua: un segundo episodio que evidencia el patrón de dejación de la propiedad y de respuesta municipal tardía e inexacta.

El 28 de octubre de 2025 esta Asociación presentó una denuncia ante el Ayuntamiento (registro 2025RE121665, documento nº 5) advirtiéndole de que la barandilla de protección de la acera en la esquina de las calles Barrainkua y Heros se encontraba deformada y a punto de caerse, con perfiles afilados y riesgo de corte para los viandantes, solicitando su reparación inmediata por parte de la propiedad o, subsidiariamente, por medios municipales.

En respuesta, el Ayuntamiento dictó Resolución de 10 de noviembre de 2025 requiriendo al Obispado de Bilbao que en el plazo de 15 días procediera, entre otras actuaciones, a reparar la barandilla caída (el acuse de recibo es del 18 de noviembre). La resolución advertía expresamente de que, en caso de incumplimiento, se impondría una multa coercitiva de 600 euros, "que podrá reiterarse mensualmente", sin perjuicio de la ejecución subsidiaria por medios municipales.

El plazo de 15 días expiró el 2 de diciembre de 2025 sin que la propiedad reparase la barandilla. El día 29 de diciembre de 2025, la prensa local (Deia) informó de que el Obispado continuaba sin reparar la barandilla y que se le había impuesto una multa coercitiva. Al día siguiente, 30 de diciembre de 2025, el Ayuntamiento comunicó a esta Asociación que "los servicios de mantenimiento procedieron a la reparación de la barandilla". Sin embargo, una comprobación directa sobre el terreno realizada ese mismo día constató que la barandilla no había sido reparada, encontrándose incluso en peor estado que anteriormente, tal y como se documentó fotográficamente. Ese mismo 30 de diciembre de 2025, un vecino presentó una nueva denuncia (registro 2025RE148653) advirtiéndole de que la barandilla continuaba rota, con un tramo suelto que representaba un peligro añadido para los viandantes.

La barandilla no fue efectivamente reparada hasta principios de enero de 2026, es decir, más de dos meses después de la denuncia inicial y aproximadamente un mes después de vencido el plazo de 15 días otorgado por la propia resolución municipal.

Este episodio resulta especialmente relevante por dos motivos. En primer lugar, confirma el patrón de incumplimiento sistemático de la propiedad ya descrito en los hechos anteriores. En segundo lugar, y no menos importante, evidencia que la propia Administración municipal comunicó a los interesados, incluida esta Asociación y la AMPA del centro escolar colindante, información inexacta sobre el estado real de cumplimiento de sus propias resoluciones, dando por reparada una situación de riesgo que, verificada sobre el terreno, no lo estaba. Esta circunstancia añade un elemento adicional de preocupación sobre la fiabilidad del seguimiento y control que el Ayuntamiento efectúa respecto del cumplimiento de sus propios requerimientos, y resulta coherente con el patrón de inactividad y dilación que motiva la presente denuncia.

CUARTO.

Las aguas estancadas y la plaga de mosquitos: un tercer episodio que confirma el mismo patrón de incumplimiento de la propiedad e ineficacia de la respuesta municipal.

Desde marzo de 2026 se suceden las denuncias vecinales, de la AMPA Cervantes y de esta Asociación por la proliferación de mosquitos derivada de las zanjas y zonas excavadas con agua estancada que persisten en el solar desde la paralización de las obras (denuncias de 27 de marzo - 2026RE049301, 15 de abril - 2026RE059086, 22 de abril, esta última cursada también ante el Departamento de Salud del Gobierno Vasco, y 5 de mayo de 2026, entre otras, documentos nº 6, 7 y 8). La AMPA advirtió expresamente del riesgo para la comunidad educativa del CEIP Cervantes, colindante con la parcela, y de la posible presencia de mosquito tigre, especie vector de enfermedades ya presente en Bizkaia.

La respuesta municipal reproduce el mismo patrón de lentitud e ineficacia ya descrito respecto de la barandilla y el vallado: frente a denuncias vecinales del 27 de marzo y 15 de abril de 2026, la inspección del interior de la parcela no se realizó hasta el 20 de abril, y se limitó a un requerimiento verbal a la propiedad para que adoptara medidas correctoras, sin que conste actuación municipal directa alguna sobre las aguas estancadas. El Departamento de Salud del Gobierno Vasco, en su respuesta de 6 de mayo de 2026, confirmó que la competencia de inspección y actuación correspondía en primera instancia al Ayuntamiento, limitándose a labores de seguimiento y coordinación.

Como esta Asociación denunció el 5 de mayo de 2026 (2026RE074842, documento nº 9), la propia redacción de las multas coercitivas ha agravado el problema: la segunda multa (18 de marzo de 2026) omitió la referencia expresa a las zanjas y zonas excavadas que sí figuraba en el requerimiento inicial de 22 de diciembre de 2025, dejando sin amparo formal expreso la obligación de cegarlas; la tercera multa (28 de abril) mantuvo la misma omisión, si bien incorporó una referencia genérica al relleno de "los pozos": *"Eliminar el agua estancada en el solar y evitar que se vuelva a acumular, mediante el achique y el relleno de los pozos"*. El informe municipal de 10 de julio de 2026 vuelve a constatar la persistencia de "zonas

excavadas y huecos existentes en la parcela, susceptibles de acumular agua de lluvia", remitiendo la cuestión sanitaria a los servicios de Salud sin adoptar medida correctora propia.

A fecha de presentación de este escrito, 31 de julio de 2026, las zanjas y aguas estancadas continúan sin eliminarse, y no consta que se haya remitido a las partes interesadas ni incorporado al expediente documentación alguna sobre tratamientos larvicidas u otras actuaciones efectivamente realizadas, pese a los requerimientos verbales referidos por el propio Ayuntamiento.

Este tercer episodio, al igual que los relativos a la barandilla y al vallado, evidencia un mismo patrón: incumplimiento sostenido de la propiedad, respuesta municipal tardía y de eficacia limitada, agravada en este caso por defectos en la propia redacción de las multas coercitivas, y persistencia indefinida de una situación de riesgo para la salud pública. Existe el potencial peligro de futuras plagas de mosquitos hematófagos.

Adicionalmente, esta situación de abandono ha propiciado también la aparición de roedores en las inmediaciones de la parcela. Ya el 26 de febrero de 2026, la AMPA Cervantes puso en conocimiento de la Comisión Técnica del Consejo de Distrito de Abando *"la existencia de roedores y la acumulación de agua estancada en el citado solar"*, solicitando una inspección por parte del Área de Planificación Urbana, un problema que ya había sido denunciado con anterioridad por los vecinos. La Comisión acordó entonces solicitar dicha inspección municipal. En respuesta, los servicios municipales informaron el 4 de marzo de 2026 de que se habían realizado tratamientos de desratización de la vía pública el 26 de febrero de 2026 en la confluencia de las calles Lersundi y Heros, con repetición prevista a los siete días, enmarcados además en una campaña de desratización planificada para el Distrito de Abando a finales de marzo de 2026. Sin embargo, dichas actuaciones se circunscribieron al espacio público colindante, sin que conste actuación alguna sobre el interior de la parcela, origen real del problema al persistir en ella las condiciones de abandono y acumulación de agua estancada que favorecen la proliferación de roedores. En consecuencia, la problemática se ha mantenido, siendo objeto de nuevas denuncias en abril y mayo de 2026, sin que a día de hoy conste su resolución definitiva en origen.

QUINTO.

La Orden de Ejecución de 8 de septiembre de 2025.

En diciembre de 2024 se cumplió el plazo de 3 años otorgado para completar las obras de la licencia de obras con número de expediente 2019-042280. Durante el año 2025 el Ayuntamiento de Bilbao inició el proceso de declaración de caducidad de la referida licencia. El Ayuntamiento dictó Orden de Ejecución mediante [Resolución de fecha 8 de septiembre de 2025](#) (documento nº 10), por la que se conminaba a los titulares del solar a que en el plazo de **3 MESES** procediesen a la restitución de la urbanización a su estado original, así como aportar certificado final y liquidación de la parte de obra que ha sido ejecutada.

Concretamente, el Ayuntamiento de Bilbao exigía las siguientes actuaciones sobre la parcela:



- *“Restituir la urbanización al estado original en el que se encontraba, debiendo a este fin eliminar los recrecidos provisionales, retirar las barandillas, reponer aceras, aparcamientos, pintados de líneas, etc.”*
- *“Llevar a cabo la sustitución del vallado perimetral actual de chapa metálica por un cierre de solar mediante fábrica de ladrillo, bloque o similar, con altura comprendida entre 2 y 3 m y un acabado que garantice su conservación en buen estado”.*
- *“Para dar mayor estabilidad a la acera podría ser necesario el extendido de tierras, las acopiadas en la obra, en las zonas perimetrales excavadas”.*

SEXTO.

Las multas coercitivas: imposición tardía, dilatada y de importe insuficiente.

Transcurrido el plazo conferido sin que los titulares procedieran al cumplimiento voluntario de la orden, el Ayuntamiento inició la imposición de multas coercitivas, conforme prevé la normativa urbanística. En concreto, hasta el día de hoy, han sido tres. Sin embargo, dichas multas se han ido imponiendo con una dilación extraordinaria e injustificada entre unas y otras: concretamente, la [primera multa coercitiva](#) fue impuesta con fecha 22 de diciembre de 2025; la segunda, con fecha 18 de marzo de 2026 y la tercera el 28 de abril de 2026 (documento nº 11, 12, y 13) cada una de ellas por un importe de 600 €, lo que desnaturaliza la finalidad coercitiva de esta medida.

En la primera multa se establecía *“que en el plazo máximo de 1 MES finalice la totalidad de obras encaminadas a la restitución de la urbanización, así como aporte la documentación final de obra de los trabajos que fueron llevadas a cabo”*. En las dos siguientes el plazo establecido fue de 15 días. En ninguna de las ocasiones la propiedad cumplió con la resolución municipal

Entre la 1ª y la 2ª multa pasaron 87 días. Entre la 2ª y la 3ª pasaron 41 días. La 4ª multa no ha llegado, pero ya pasan 96 días (a 31 de julio de 2026).

En estas multas, la municipalidad solicita, además, que el titular de la licencia aporte el *“certificado final y liquidación de la parte de obra que ha sido ejecutada”*, con el objeto de cobrar las tasas por las obras que, de forma alarmante, todavía no se le ha girado hasta la fecha.

En la [segunda multa](#) se añadió *“Desbrozar y limpiar la vegetación periódicamente en orden a mantener el solar en las debidas condiciones.”*

En la [tercera multa](#), además de lo indicado en las anteriores se indica que se según lo *“señalado en el informe que se acompaña del Servicio de Inspección Municipal de 22 de abril de 2026”* la propiedad deberá:

- *“Efectuar una limpieza general y periódica de la parcela mediante el desbroce de esta, retirada de la maleza, escombros, basura acumulada, vallado de obra, etc.*
- *Se deberá revisar el vallado perimetral existente y reforzarlo en caso necesario para evitar daños a terceros.*

- *Tapar los agujeros en el vallado para eliminar riesgos a terceros y evitar la entrada de roedores.*
- *Eliminar el agua estancada en el solar y evitar que se vuelva a acumular, mediante el achique y el relleno de los pozos, ya sea con el terreno extraído en la propia excavación el cual se encuentra en la propia parcela u otro similar, tierra y/o arena y sellarlo y compactarlo en la parte superior con un todo-uno o similar, evitando huecos o pasos”.*

SÉPTIMO.

Relación cronológica de denuncias presentadas y falta de respuesta municipal.

Que desde octubre de 2025 esta parte, así como vecinos del barrio y la AMPA del CEIP Cervantes, han presentado al Ayuntamiento y al Gobierno Vasco diversas denuncias con respecto a la situación de degradación de la parcela, incluidas denuncias por el mal estado de la valla perimetral de obra, presencia ratas y por mosquitos, estos últimos que sufren los vecinos de las parcelas colindantes.

A continuación recogemos una relación de las [denuncias referidas](#) de la más reciente a la más antigua:

- 2026-07-08 Denuncia de AH por estado de la parcela y solicitud de imposición de multas mensuales (documento nº 14).
- 2026-05-05 Denuncia por mantenimiento inexistente, abandono y mosquitos de Abando Habitable (documento nº 9).
- 2026-04-23 Queja vecinal por mosquitos y roedores al Departamento de Salud Pública del Gobierno Vasco.
- 2026-04-22 Denuncia de AMPA Cervantes IGE por aguas estancadas en parcela frente a la escuela (Ayto y Dpto Salud GV) (documento nº 8).
- 2026-04-15 Queja vecinal por mosquitos de las aguas estancadas (documento nº 7).
- 2026-03-27 Denuncia vecinal por mosquitos en agua estancada (documento nº 6).
- 2026-02-27 Denuncia de la AMPA Cervantes por ratas y aguas estancadas en la Comisión Técnica del Consejo de Distrito de Abando.
- 2025-12-30 Denuncia de vecino sobre barandilla rota y caída (2025RE148653).
- 2025-12-25 Denuncias vecinales reclaman retirada valla de obra; en su defecto: estabilización frente a posible caída (una el 25 de diciembre de 2025 con nº de registro 2025RE146941 y dos el día 26 con números de registro 2025RE147305 y 2025RE147345).
- 2025-11-19 Denuncia de AH por valla de obra inestable y agujeros (documento nº 1).
- 2025-10-28 Denuncia de AH por barandilla semicaída (documento nº 5).
- 2024-03-07 [Denuncia de AMPA Cervantes por agujeros en valla de obra](#) (documento nº 15).

La mayoría de estas denuncias no han recibido respuesta municipal, en una dinámica de inacción municipal que se repite desde hace más de un año.

Este es un ejemplo de cómo la dejación de la propiedad en el cumplimiento de sus deberes y la dejación de funciones de los organismos que deben velar por el cumplimiento de estos deberes dio lugar a una situación de riesgo real frente a un colegio.

OCTAVO.

Situación actual del solar y últimas inspecciones municipales.

A la fecha de presentación del presente escrito, el solar continúa en idénticas condiciones insalubres, sin que los titulares hayan ejecutado medida alguna y sin que el Ayuntamiento haya adoptado medidas más contundentes, tales como la ejecución subsidiaria, para hacer cumplir la orden. La situación se prolonga causando molestias, riesgos para la salud y deterioro del entorno urbano a los residentes del barrio.

Así como la imposición de las multas se ha ido espaciando en el tiempo, con las visitas de obra ha ocurrido algo similar. Listamos aquí las últimas visitas de obras:

Fecha	Visita	Días transcurridos desde la visita anterior
3 de noviembre de 2025	Visita de obra	-
23 de enero de 2026	Visita de obra por caída de valla (nº 29)	81 días
13 de marzo de 2026	Visita de obras	49 días
20 de abril de 2026	Visita de obras (nº 30)	38 días
7-8 de julio de 2026	Visita de obras (el informe no consta en el expediente)	78 días

Después de la multa de abril de 2026 no se volvió a girar visita para comprobar si la propiedad había cumplido con lo que se indicaba en la resolución municipal. Las visitas de 7 y 8 de julio, que se llevaron a cabo por los escritos presentados por esta parte, se constata que la situación no ha cambiado, como se incluye en el informe del 10 de julio de 2026 del Subárea Disciplina Urbanística Inspección de Obras:

- *“Continúa instalado el vallado perimetral de obra ejecutado mediante chapas metálicas galvanizadas sobre estructura metálica anclada al terreno, manteniendo la ocupación del perímetro de la parcela en condiciones sustancialmente idénticas a las observadas en inspecciones anteriores. Asimismo, se constata que no se ha dado cumplimiento al requerimiento contenido en la Resolución municipal de fecha 22 de diciembre de 2025.*



- *En el interior del solar permanecen acumulaciones de tierras, vegetación, maleza y restos diversos, apreciándose un estado general de abandono y falta de mantenimiento. Persisten las zonas excavadas y huecos existentes en la parcela, susceptibles de acumular agua de lluvia.*



- *El vallado situado en la calle Lersundi presenta diversos agujeros y zonas deterioradas con bordes potencialmente cortantes.*



- *En la calle Heros se observa un tramo de vallado que carece de los adecuados elementos de refuerzo interior, circunstancia que puede comprometer su estabilidad frente a acciones accidentales o meteorológicas.*



- *En la zona exterior hormigonada, próxima a la esquina de las calles Heros y Lersundi, se comprueba que una de las tapas de arqueta se encuentra deteriorada y parcialmente rota, existiendo riesgo de tropiezo o caída para los usuarios de la vía pública.*



Por todo lo expuesto, se considera necesario requerir nuevamente a la propiedad para que proceda, con carácter inmediato, a la ejecución de las siguientes actuaciones:

- 1. Limpieza integral de la parcela, incluyendo la retirada de maleza, vegetación espontánea, residuos, escombros y cualquier otro elemento que menoscabe las condiciones de salubridad, seguridad y ornato.*
- 2. Eliminación de toda acumulación de agua existente y adopción de las medidas necesarias para impedir nuevas acumulaciones, mediante el achique de las zonas afectadas y el relleno y compactación de los pozos, zanjas y excavaciones existentes, utilizando para ello material adecuado.*
- 3. Revisión de las aceras provisionales y reparación en caso necesario.*
- 4. Revisión completa del vallado perimetral, reparación de los daños existentes, refuerzo de los tramos deficientes y eliminación de los agujeros detectados, garantizando unas adecuadas condiciones de seguridad y estabilidad. Reparación o sustitución de las tapas deterioradas existentes en la zona exterior para eliminar los riesgos de caída o accidente para los peatones.*
- 6. Mantenimiento periódico de la parcela en adecuadas condiciones de limpieza, seguridad, salubridad y ornato, evitando la repetición de las deficiencias detectadas.*

Reportaje fotográfico

Fotos de mayo 2026



Las tablas empezaban a romperse, como denunciábamos en mayo 2026.

Fotos de julio 2026



Las tablas de la tapa de la alcantarilla se han roto definitivamente en julio 2026.



Las aguas estancadas en mayo 2026.



Las aguas estancadas no se han retirado en julio 2026 con el potencial peligro de plagas de mosquitos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Las obligaciones incumplidas por los titulares del solar y la pasividad municipal ante tal incumplimiento encuentran amparo en el siguiente marco normativo:

1. Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LSU).

El artículo 199 de la citada Ley impone a los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones e instalaciones el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad. El artículo 203 habilita a los Ayuntamientos para dictar órdenes de ejecución cuando los bienes no reúnan tales condiciones, con señalamiento de los trabajos a ejecutar y del plazo para ello.

Ante el incumplimiento injustificado de dichas órdenes, el artículo 203.4 faculta a la Administración para adoptar, entre otras medidas, la ejecución subsidiaria a costa del obligado o la imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10% del coste estimado de las obras ordenadas. El propio precepto añade una cláusula de cierre de especial relevancia para el presente caso: "en todo caso, transcurrido el plazo para el cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente la reposición de la realidad física alterada, con cargo al infractor".

En el presente caso, el plazo de cumplimiento voluntario otorgado en la tercera multa coercitiva, impuesta el 28 de abril de 2026, venció hace más de sesenta días sin que el Ayuntamiento haya procedido ni a la imposición de una nueva multa coercitiva ni, como el propio precepto le obliga, a la ejecución subsidiaria de los trabajos ordenados. Cabe entender, por tanto, que dicha multa constituye a día de hoy "la última multa

coercitiva impuesta" a los efectos del artículo 203.4.b), habiendo nacido ya la obligación legal de proceder a la ejecución subsidiaria.

2. Sobre la desproporción del importe de las multas impuestas y la falta de aportación del certificado final de obra por parte de la propiedad.

El artículo 203.4.b) fija como límite máximo de cada multa coercitiva el 10% del coste estimado de las obras ordenadas, esto es, de los trabajos de restitución exigidos por la Orden de Ejecución de 8 de septiembre de 2025 (eliminación de recercados provisionales, retirada de barandillas, reposición de aceras, sustitución del vallado perimetral, relleno de zanjas y saneamiento del solar, entre otros). Las tres multas impuestas hasta la fecha, por importe de 600 € cada una, representan una cifra sensiblemente inferior a dicho máximo legal: incluso tomando como referencia una estimación orientativa del coste de dichas obras de restitución (de entorno de 60.000 €, cifra obtenida de forma aproximada y no pericial por el costo de restitución), el 10% legal se situaría en torno a 6.000 € por multa, muy por encima del importe efectivamente impuesto. Ello evidencia que la cuantía de las multas se ha fijado muy por debajo del techo que la propia norma permite, restando a la medida buena parte de su capacidad disuasoria frente a titulares (Obispado de Bilbao y Mutualia) con notoria capacidad económica.

Cabe señalar, de forma independiente, que la propiedad tampoco ha dado cumplimiento al requerimiento, reiterado en la Orden de Ejecución y en las sucesivas multas coercitivas, de aportar el certificado final y liquidación de la parte de obra ejecutada correspondiente al proyecto de edificación original, cuya licencia caducó en diciembre de 2024. Esta omisión, ajena al cálculo del tope legal de las multas coercitivas, impide no obstante al Ayuntamiento girar al titular la tasa por prestación de servicios de obras que legalmente le correspondería, constituyendo una segunda irregularidad de naturaleza tributaria que se suma, sin conexión técnica pero sí de fondo, al patrón general de tolerancia municipal hacia el incumplimiento sistemático de la propiedad.

3. Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, y art. 39.4 CE.

La proximidad inmediata del solar al CEIP Cervantes (330 alumnos/as a escasos metros de la valla perimetral) y la zona de juegos infantiles colindante con la valla refuerzan el deber de diligencia exigible a la Administración municipal, en tanto que el interés superior del menor exige la adopción prioritaria de medidas de protección frente a riesgos ciertos y conocidos. La materialización de dicho riesgo, con intervención de emergencia de Policía Municipal y Bomberos el 23 de enero de 2026, según consta en los partes oficiales aportados como documento nº 1, acredita que no se trataba de un peligro hipotético o exagerado, sino de una amenaza real cuya prevención correspondía a la Administración desde que fue advertida, con más de dos meses de antelación, mediante la denuncia de 19 de noviembre de 2025 (registro 2025RE131095).

4. Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).

El artículo 25.2.a) atribuye al municipio competencias propias en materia de urbanismo, seguridad y salubridad pública. El artículo 84.3 LBRL obliga a las Administraciones locales a actuar con eficacia en el ejercicio de sus potestades de intervención, sin que la inactividad o la dilación resulten conformes a derecho.

5. Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC).

El artículo 100 y ss de la LPAC regula la ejecución forzosa, reconociendo la multa coercitiva como medio de apremio cuya eficacia depende de su imposición en plazos que dobleguen la resistencia del administrado. La ausencia de periodicidad razonable priva a la medida de su aptitud compulsoria e incurre en vicio de inactividad administrativa.

6. Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao (PGOU).

Las ordenanzas del PGOU vigente establecen las condiciones de conservación y mantenimiento de solares en suelo urbano y habilitan al Ayuntamiento para exigir el cumplimiento de dichas condiciones mediante los mecanismos de inspección y ejecución forzosa. La inactividad ante situaciones de incumplimiento grave y prolongado es contraria al deber de buena administración reconocido también en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Que visto la normativa antedicha, el Ayuntamiento de Bilbao ha incurrido en una inactividad material contraria a derecho. Si bien ha dictado la orden de ejecución y ha iniciado formalmente la vía de las multas coercitivas, la cadencia extremadamente dilatada e injustificada con que las ha impuesto, muy alejada del ritmo mensual que la propia ley habilita a la Administración para emplear, vacía de contenido el carácter coercitivo de la medida y, en la práctica, convierte al infractor en el beneficiario de una tolerancia tácita por parte de la Administración.

La ausencia de una nueva actuación tras el vencimiento del plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa impuesta constituye, además, un incumplimiento directo del mandato legal expreso contenido en el artículo 203.4.b) LSU, que obliga a la Administración a proceder a la ejecución subsidiaria en tales circunstancias. A ello se suma que el importe de las multas impuestas se ha fijado muy por debajo del máximo legal permitido, lo que unido a la falta de exigencia del certificado final de obra y de la correspondiente tasa, dibuja un patrón de tolerancia administrativa hacia el incumplimiento reiterado de la propiedad, en claro perjuicio del interés general.

La circunstancia de que el riesgo advertido con la valla llegara a materializarse, exigiendo la movilización de servicios de emergencia, no hace sino confirmar que la inactividad denunciada no es una infracción meramente formal o procedimental que ha comportado un riesgo cierto para la seguridad de las personas, y en particular de los menores usuarios del centro escolar colindante y de la zona de juegos infantil de la calle Lersundi. A ello se suma que los episodios de la barandilla y de las aguas estancadas, descritos en los Hechos Tercero

y Cuarto, evidencian que no se trata de un caso aislado, sino de un patrón reiterado de respuesta municipal tardía e ineficaz ante riesgos ciertos y advertidos con antelación, agravando la responsabilidad que cabe atribuir a la pasividad municipal.

Esta situación vulnera el derecho de la ciudadanía a recibir una tutela administrativa efectiva, el principio de eficacia de la actuación administrativa (art. 103 CE) y el deber de buena administración que dimana del artículo 41 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea, de aplicación interpretativa en el Derecho interno.

Asimismo, la persistencia de las condiciones insalubres del solar compromete el derecho a un medioambiente urbano saludable y el derecho a la salud de los residentes en el entorno, valores cuya protección incumbe activamente a los poderes públicos locales.

Por todo ello

SOLICITAMOS AL ARARTEKO

- Que admita a trámite la presente denuncia e inicie la investigación oportuna sobre la inactividad del Ayuntamiento de Bilbao en la ejecución de la Orden de Ejecución dictada respecto del solar sito en Barrainkua 2, dada la urgencia derivada de la proximidad del solar al CEIP Cervantes y del riesgo ya materializado en el incidente de la valla de obra de 23 de enero de 2026.
- Que, en el marco de sus funciones supervisoras, dirija una RECOMENDACIÓN o SUGERENCIA formal al Ayuntamiento de Bilbao instándole a:
 - a) Proceder, en el plazo máximo de 15 días, a la ejecución subsidiaria de los trabajos ordenados en la Orden de Ejecución de 8 de septiembre de 2025, con repercusión de los costes a los obligados, en cumplimiento de la obligación legal expresa establecida en el artículo 203.4.b) in fine de la LSU una vez transcurrido, como así ha ocurrido, el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta.
 - b) De forma subsidiaria, y sólo en caso de que no se opte por la vía anterior, continuar la imposición de las multas coercitivas pendientes con la periodicidad mensual que la ley habilita, fijando su importe de forma proporcionada al coste real de las obras ordenadas, y no muy por debajo del máximo legal del 10%, como ha venido ocurriendo hasta ahora, de modo que la medida recupere su verdadera eficacia compulsoria.
 - c) Informar a esta Asociación y al Ararteko, en el plazo máximo de un mes desde la recepción de la presente recomendación, de las medidas concretas adoptadas y del calendario previsto para la resolución definitiva de la situación.
- Que, si se constatase negligencia o inactividad injustificada por parte del Ayuntamiento, lo ponga en conocimiento del Parlamento Vasco en el informe anual de la institución, en ejercicio de las facultades que le confiere el artículo 32 de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, del Ararteko.

En Bilbao, a 31 de julio de 2026.

