

### 1.14.1 Introducción

Abordamos en este subcapítulo las quejas tratadas por la Defensoría relacionadas con el urbanismo y la ordenación del territorio, en cuanto políticas de planificación territorial que tienen la finalidad de dar respuesta a los principales retos y problemas planteados en la actualidad por la sociedad en un determinado territorio y que de forma coordinada, equilibrada y compatible entre sí contribuyen a consolidar un modelo de utilización racional del mismo.

Comenzando por el **urbanismo**, en lo que se refiere al planeamiento urbanístico, hemos recibido algunas quejas motivadas por el retraso en la tramitación de nuevos planes generales de ordenación urbana PGOU, planes parciales o estudios de detalle, lo que derivaba en perjuicios a propietarios de terrenos incluidos en estos instrumentos urbanísticos. Se han planteado discrepancias con algunos PGOU por sus determinaciones sobre la ratio de densidad de población y zonas verdes; la no inclusión de parcela en zona urbana; la calificación de parcela urbana como Servicio de Interés Público y Social (SIPS) o por permitir la construcción de aparcamiento público en zona inicialmente destinada a viviendas protegidas y hemos culminado expediente de queja iniciado de oficio para que se dé debido cumplimiento por las administraciones competentes a la obligación legal de efectuar la evaluación del impacto en la salud de los instrumentos de planeamiento.

En materia de **disciplina urbanística** son numerosas las quejas que se nos remiten ante la inacción o pasividad municipal sobre las infracciones que se denuncian tanto en suelo urbano, como no urbanizable, bien sea por no ajustarse a planeamiento, no contar con licencia municipal o no atenerse a la que se disponga. Aunque, en muchos casos, existe un trasfondo de enfrentamiento vecinal, lo cierto es que, en materia de disciplina, pese a los reiterados esfuerzos de esta Institución, nos queda una impresión de falta de cumplimiento del deber que tienen los ayuntamientos de inspeccionar, vigilar, impedir y sancionar las graves infracciones urbanísticas que proliferan en todo el territorio de nuestra comunidad autónoma. Esta inacción municipal se aprecia incluso en algunos casos en los que se ha producido la apropiación parcial de terrenos de dominio público.

También es recurrente la presentación de quejas por los retrasos municipales en la resolución de solicitudes de **licencias de obras**, lo que impide el inicio de proyectos de edificación, ralentizando esta importante actividad económica. Aunque los responsables municipales subrayan la carencia de medios personales y materiales para poder atender estas solicitudes, por parte de esta Institución se insta a dotarse de ellos para que no se deriven consecuencias negativas para la ciudadanía.

En muchos casos, se nos hacen llegar quejas de personas interesadas porque, aunque los ayuntamientos tramitan y resuelven expedientes de **protección de la legalidad urbanística y sancionadores**, lo cierto es que dichas resoluciones no se llevan a efectivo cumplimiento por parte de las personas infractoras. Ello nos lleva a tramitar expedientes de queja, de dilatada duración, en los que vigilamos que los ayuntamientos impongan multas coercitivas o ejerzan sus potestades para la ejecución subsidiaria de las obras ordenadas de forma que no se consoliden graves infracciones urbanísticas, pese a que se ha impulsado un complejo procedimiento administrativo que no ha conllevado que se haya obtenido la reposición de la legalidad perturbada.

Son múltiples las resoluciones, recordatorios de deberes legales y recomendaciones, que se han dictado al respecto. De la misma forma ocurre, en lo que se refiere con el incumplimiento por parte de los propietarios de sus **deberes en materia de conservación de los inmuebles, solares e instalaciones**. Habitualmente, el abandono y deterioro de estos inmuebles redundan en perjuicios para las personas residentes en edificaciones colindantes a las que se les originan graves problemas de seguridad, salubridad o pérdida de valor patrimonial. Ello les lleva a denunciar estas situaciones a los ayuntamientos que, en general, con escasa eficacia, impulsan los correspondientes expedientes de conservación o ruina.

En el apartado de **gestión urbanística** y, de forma paralela a lo que se refiere al planeamiento, nos llegan quejas debido a que los sistemas de compensación y cooperación, en muchas ocasiones, se ven paralizados por diversas circunstancias, quedando las personas propietarias en una difícil situación, puesto que no se cuenta con los equipamientos e infraestructuras básicos para poder construir y edificar en los terrenos cuyo aprovechamiento les corresponda.

En no pocos casos, esta situación se origina por la negativa o imposibilidad de algunos propietarios en la asunción de los costes de urbanización que les corresponden. Nuestra intervención se centra en instar a los ayuntamientos a que impulsen la culminación de estos procesos y, en su caso, sustituyan los sistemas de gestión por otros con un mayor protagonismo municipal, aunque suelen ser reacios debido a la complejidad de los trámites y actuaciones a afrontar contando, como ya reseñamos, con escasos medios personales y materiales, en los equipos técnicos municipales.

Son no pocas también las quejas que recibimos por el **silencio municipal** ante demanda de información urbanística o por falta de impulso a expedientes de **responsabilidad patrimonial** en materia urbanística en las que, como no puede ser de otra manera, requerimos a los ayuntamientos afectados para que respeten los derechos que, al respecto, ostenta la ciudadanía.

En lo que atañe a la **ordenación del territorio** hemos continuado con la labor que desde hace más de diez años esta Institución viene realizando mediante actuaciones dirigidas a que las administraciones públicas, singularmente los ayuntamientos, tomen conciencia de la necesidad de proteger el suelo no urbanizable, ante las agresiones que, con una extraordinaria impunidad, venía y viene sufriendo. Ello con la consecuencia de que se han originado cientos de parcelaciones ilegales e infinidad de viviendas y otras construcciones no ajustadas a planeamiento en un espacio que, por sus características y valores ambientales, debe ser protegido.

## 1.14.2 Análisis de las quejas admitidas a trámite

### 1.14.2.1 Urbanismo

#### 1.14.2.1.1 Planeamiento urbanístico

Entre las cuestiones planteadas, retrasos en la aprobación de instrumentos de planeamiento; disconformidad con determinaciones contenidas en ellos; demandas de **modificación**; destacamos la iniciativa que, de oficio, impulsamos, **queja 18/2420**, para que la **evaluación del impacto en la salud de los instrumentos de planeamiento** sea efectuada en todos los casos por la importancia que conlleva para la ciudadanía.

Con tal finalidad, nos dirigimos a las consejerías de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y a la de Salud, así como a la Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP) para conocer si los ayuntamientos están confeccionando y enviando el documento con la valoración del impacto en la salud que deben redactar con motivo de la tramitación de los planes urbanísticos, y si la propia Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio está elaborando el informe de evaluación en salud, tal y como es preceptivo.

En primer lugar, recibimos la respuesta de la Viceconsejería de Salud que señalaba que deben distinguirse dos situaciones. A saber, los instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones que afecten a la ordenación estructural, en los que la solicitud de informe de evaluación del impacto en la salud (EIS) corresponde a las comisiones provinciales de ordenación urbanística, y los instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones que no afecten a la ordenación estructural e instrumentos de planeamiento de desarrollo, en los que la solicitud de informe EIS la realizan los ayuntamientos.

En el primer caso, se añadía que la administración sanitaria está siempre representada en las comisiones provinciales por lo que se vigila que el EIS haya sido confeccionado paralizando el procedimiento de aprobación del planeamiento en caso contrario ya que tiene carácter preceptivo y vinculante y en el segundo caso, se informaba que también se están confeccionando por los ayuntamientos y remitiendo a la Consejería de Salud los documentos citados. En cualquier caso, se aclara que la consejería competente en materia de urbanismo debe emitir un informe preceptivo y vinculante en el que, entre otras cuestiones, se verifica el cumplimiento de los requisitos establecidos por lo que, en caso de ausencia de EIS, informa negativamente hasta que se subsana dicha deficiencia.

Por último, se informaba que se está realizando una labor divulgativa de la importancia de evaluar el impacto en la salud en los instrumentos de planeamiento que se ha traducido en diversas reuniones con personal técnico de urbanismo que, además, ha participado en jornadas y conferencias al respecto.