

1.14. Urbanismo y Ordenación del Territorio





1.14. Urbanismo y Ordenación del Territorio

1.14.1. Introducción	397
1.14.2. Análisis de las quejas admitidas a trámite	400
1.14.2.1. Urbanismo	400
1.14.2.1.1. Planeamiento urbanístico	400
1.14.2.1.2. Disciplina urbanística	402
1.14.2.1.3. Gestión Urbanística	410
1.14.2.1.4. Responsabilidad patrimonial y silencio en materia urbanística	412
1.14.3. Quejas de oficio, Colaboración de las Administraciones y Resoluciones no aceptadas	414
1.14.3.1. Quejas de oficio	414
1.14.3.2. Colaboración de las Administraciones	414
1.14.3.3. Resoluciones no aceptadas	414



1.14.1. Introducción

En el ejercicio 2020, hemos de resaltar la incidencia que ha tenido la emergencia sanitaria causada por la Covid-19, que dio lugar a la adopción de medidas estrictas de confinamiento para intentar parar la propagación de los contagios. Ello supuso que durante los meses de marzo, abril y parte de mayo, con el cierre de las administraciones locales para la atención presencial y la imposibilidad de la realización de visitas de inspección por parte de los técnicos municipales, haya habido quejas en las que esta inactividad de la administración municipal en materia urbanística se nos ha puesto de manifiesto por las personas que se han dirigido a esta Institución solicitando su intervención en este tipo de asuntos.

Por otra parte, en un gran número de quejas de las presentadas en años anteriores, fundamentalmente en 2019, y algunas residuales cuantitativamente de 2018 y 2017, hemos continuado con su tramitación a lo largo de 2020, dado las muchas veces que el curso de estos expedientes se dilata en el tiempo, al plantearse cuestiones de una gran complejidad técnica o que para su resolución se requiere de procedimientos administrativos complejos que conllevan múltiples trámites.

No obstante, también hemos de poner de manifiesto que la colaboración de las administraciones implicadas en este tipo de asuntos no es todo lo expedita que deseáramos obligándonos a reiterar nuestras peticiones de informe una y otra vez, ante la callada por respuesta, dando lugar en ocasiones a que tengamos que formular resoluciones consistentes en recordatorio de los deberes legales de colaboración para con esta Institución.

Las razones expuestas, justifican que una gran mayoría de las quejas presentadas en 2020 en materia de urbanismo y ordenación del territorio se encuentren, a la fecha de redacción de ese Informe Anual, en curso de tramitación y de cuyo resultado daremos cuenta en el memoria anual correspondiente a 2021.

En lo referido al **planeamiento urbanístico** los retrasos, paralizaciones y obstáculos en los procesos de innovación del planeamiento vigente; la ausencia de posicionamiento municipal respecto a las alegaciones formuladas en el curso de aprobación de planes de urbanismo, ya sea en la fase inicial de Avance o el propio procedimiento de aprobación, han sido objeto de queja ante esta Institución.

Así mismo, las disconformidades y **discrepancias con el contenido de los planes en tramitación o ya aprobados** y las consiguientes solicitudes de su modificación, normalmente para que permita usos del suelo distintos de los aprobados, etcétera., han sido también objeto de reclamación en este ejercicio.

En materia de planeamiento, queremos recordar lo que ya decíamos en la Introducción del Informe Anual correspondiente a 2019, en la que mostramos la sensibilidad que **la cuestión de la igualdad de género** despierta en esta Institución, y aludíamos a una parte, que juzgamos muy relevante, del contenido de la Nueva Agenda Urbana, aprobada en la Conferencia de Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible, que entre sus objetivos recoge el de **lograr ciudades y asentamientos donde todas las personas puedan gozar de igualdad de derechos y oportunidades con respeto por sus libertades fundamentales.**

Con el logro de este objetivo la Agenda concluye que se podrán imaginar ciudades y asentamientos humanos que «logran la igualdad de género y empoderan a todas las mujeres y las niñas asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones, garantizando el acceso a un trabajo decente y el principio de igual remuneración por igual trabajo, o trabajo de igual valor, para todas las mujeres y **previniendo y eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados.**»

En nuestro quehacer diario en materia de urbanismo y ordenación del territorio, nos propusimos el reto de concienciar a las personas e instituciones con las que interactuamos para lograr que nuestras ciudades pasen a constituir espacios donde las mujeres, y en definitiva, toda la sociedad, puedan ejercer sus derechos en igualdad, libertad y seguridad, permitiéndoles desarrollar todos sus potencialidades, y anunciábamos actuaciones singulares incoadas de oficio para el ejercicio 2020 al objeto contribuir a visibilizar esta necesidad.

Pues bien, hemos logrado materializar nuestro objetivo, con la **incoación de oficio** de la **queja 20/5396**, sobre **el planeamiento urbanístico y el informe de impacto de género**, con objeto de verificar que esta normativa se viene observando a la hora de la aprobación y ejecución de los instrumentos de planificación urbanística de los municipios andaluces, interesando a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, al Instituto Andaluz de la Mujer y a la Federación Andaluza de Municipios y Provincias, que nos trasladen su posicionamiento general acerca de estas cuestiones y, más en concreto, si consideran que los Planes Generales Urbanísticos municipales y su normativa de desarrollo que se aprueban o modifican en la actualidad, recogen entre su contenido el informe de impacto de género.

Como viene ocurriendo de forma recurrente durante todos los ejercicios, es en materia de **disciplina urbanística** en la que recibimos **el mayor número de quejas**. Igualmente como en otros años el motivo más frecuente es la **pasividad municipal en el ejercicio de sus competencias** al respecto, ya sea ante obras ejecutadas sin licencia, como ante obras con licencia que no se estarían ajustando a la misma, normalmente denunciadas por las propiedades colindantes al considerar que tales actuaciones les perjudican y considerando que el daño a sus intereses se ve agravado por el no ejercicio de sus competencias urbanísticas por los ayuntamientos implicados.

En ocasiones se trata de quejas en las que las personas promotoras aducen cuestiones de salvaguarda de intereses públicos, bien porque se trate de inmuebles que tengan la calificación de públicos o porque se trata de preservar valores naturales o patrimoniales colectivos. También suele ser el silencio de la administración implicada ante denuncias de estas características el que es objeto de queja ante esta Defensoría.

En esta misma línea es repetido objeto de queja la falta de eficacia de la actuación municipal en los expedientes de **restauración de la legalidad urbanística**, que aunque se lleve a cabo su instrucción muchas veces se observan dilaciones excesivas, cuando no su total paralización lo que nos obliga a emitir a las administraciones locales afectadas, resoluciones de fondo al respecto.





Se da la circunstancia de que en el año 2020, han sido un buen número de expedientes de queja sobre estas materias que hemos concluido tras su tramitación, por estar los asuntos planteados en vías de solución o por haberse aceptado, ya sean las pretensiones de las personas reclamantes o las resoluciones formuladas por esta institución.

Como ya decíamos en nuestra memoria de 2019, la preocupación por la persistencia de agresiones al suelo no urbanizable de nuestra comunidad y la ausencia de una respuesta adecuada de los poderes públicos para preservar la disciplina urbanística y defender los valores medioambientales de nuestras zonas rurales, han sido una constante en la trayectoria de esta Defensoría, por lo que en 2019 iniciamos la **queja 19/4486** con la pretensión de que las diputaciones provinciales presten su máxima colaboración y asistencia técnica a los pequeños municipios de nuestra Comunidad Autónoma de forma que éstos dispongan de los recursos adecuados para garantizar la protección y defensa de su suelo no urbanizable, en la que hemos formulado resolución consistente en recomendaciones y de la que en posterior epígrafe nos ocuparemos.

Sin embargo, en este apartado relativo a la protección del suelo no urbanizable, ya mencionábamos en 2019, el hito legislativo relevante que se había producido como consecuencia de la aprobación del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, **de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía**. Se trata de un intento más de regular el tratamiento de las edificaciones irregulares sobre las que ya no cabe adoptar legalmente medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, al haber transcurrido los plazos legalmente establecidos.

Su entrada en vigor exigirá una importante labor de adaptación por parte de los Ayuntamientos, que tendrán que tramitar y resolver las solicitudes de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO), así como los planes especiales medioambientales de las agrupaciones de edificaciones. En consecuencia, su aplicación práctica dependerá del mayor o menor impulso municipal.

En el apartado introductorio del Informe Anual de 2019, manifestábamos que esperábamos que las buenas intenciones del legislador fueran acompañadas del necesario acierto y que su desarrollo posterior diera definitiva solución a este grave problema. Asimismo hacíamos referencia a la cuestión de competencia planteada por el Gobierno de España al entender que con esta norma se invaden ámbitos regulatorios estatales.

Así la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Controversias de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Andalucía aprobó en enero de 2020, los acuerdos de «1. Iniciar negociaciones para resolver las discrepancias manifestadas en relación con los artículos 2, 3, 10 a 15, 20, 24 y disposición final primera del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía. 2. Designar un grupo de trabajo para proponer a la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Controversias la solución que proceda y 3. Comunicarlo al Tribunal Constitucional a los efectos previstos en el artículo 33.2 de la Ley Orgánica 2/1979, de 3 de octubre, del Tribunal Constitucional.»

Por otra parte, se denuncia con frecuencia el **mal estado de conservación de solares e inmuebles** que perjudican a terceros **y la pasividad municipal ante el incumplimiento de órdenes de conservación**, con los consiguientes perjuicios al vecindario colindante que se ve afectado por las deficientes condiciones de seguridad y salubridad de solares, terrenos y construcciones.

En este asunto, los graves perjuicios que, para la ciudadanía, supone el **abandono de numerosos inmuebles** en los cascos de muchas poblaciones de nuestra Comunidad Autónoma unido a las inejecuciones y falta de desarrollo o modificación de los planeamientos urbanísticos que tienen como consecuencia la carencia de viviendas dignas y adecuadas, sobre todo para la población joven, viene a constituir una problemática que demanda una decidida intervención de los poderes públicos singularmente en pequeños municipios que están viendo disminuir su población, siendo estas una de las otras muchas causas de lo que en la actualidad se viene denominando “la España vaciada”.



Pasando al apartado de **gestión urbanística**, pocos han sido los asuntos que se han planteado a esta Defensoría en relación con estas materias a lo largo de 2020, por las razones expuestas al principio relativas a las consecuencias de la pandemia ocasionada por la Covid-19, aunque podemos citar a título de ejemplo la falta de impulso a la ejecución y desarrollo de los planeamientos aprobados que impide la rehabilitación de inmueble, o la ausencia de medidas municipales para dar debido cumplimiento a convenio urbanístico.

No obstante, se han concluido quejas iniciadas en años anteriores y otras han continuado con su tramitación, de cuyo resultado daremos cuenta en los apartados siguientes.

Por último, siguen siendo habituales las quejas que recibimos a causa del **silencio municipal ante demandas ciudadanas de acceso a información urbanística o por ausencia de impulso a expedientes de responsabilidad patrimonial** en materia urbanística en los que, lógicamente, insistimos en la necesidad de requerir a los municipios afectados para que respeten escrupulosamente los derechos de la ciudadanía. Estos asuntos ponen de manifiesto la importancia que como valores democráticos tienen la información y participación ciudadana para el planeamiento urbanístico y el respeto a la ordenación aprobada.

1.14.2. Análisis de las quejas admitidas a trámite

1.14.2.1. Urbanismo

1.14.2.1.1. Planeamiento urbanístico

Se aprecia en este ejercicio una cierta disminución de las reclamaciones en materia de planeamiento por las razones ya expuestas en la introducción. Entre ellas podemos citar la **queja 20/1147**, en la que la persona reclamante exponía que el Ayuntamiento de Fuente Palmera, llevaba tramitando durante mucho tiempo el documento de "Innovación del Planeamiento General Vigente de Fuente Palmera para la Delimitación de Suelo Urbano para el núcleo de El Villar, SUO-VR-01", cuya tramitación se inició en el año 2013, pero por una u otras vicisitudes a fecha de febrero de 2020, la Junta de Andalucía seguía presentando alegaciones al documento.

La cuestión era que se trataba de una persona joven y disponía de una parcela de su familia en el citado núcleo en la que quería construir una vivienda en la que asentarse y poder formar una familia, necesitando para poder edificar que el Planeamiento lo permitiera.

Esta persona aludía a un problema de candente actualidad, el de la **despoblación de los pueblos de Andalucía**, ya que muchos jóvenes se ven abocados a fijar su residencia en otros municipios mayores o en la capital de la provincia ante la total imposibilidad de poder acceder a un techo en el que vivir, por motivos urbanísticos. Queremos transcribir sus palabras al respecto por lo ilustrativas de esta problemática:

"Apelando al tema que se encuentra tanto en boga: mi pueblo es uno de los que se está despoblando; dado la imposibilidad de que las parejas jóvenes, como la nuestra, podamos construirnos nuestra casa. Siendo nosotros unos resistentes a la adquisición de una vivienda en otra localidad, como Écija, Córdoba, Palma del Río, etc; porque otras muchas parejas sí están fijando su domicilio en esas y otras localidades.

Incrementando la despoblación de los pueblos, que tanto se habla y promulga por parte de las administraciones. Con lo que lastramos la economía, pues queremos edificar, vivir, ir a la escuela, comprar en nuestra localidad, tener hijos, etc.; pero si no podemos tener techo donde vivir todo lo demás se imposibilita.

Todo esto genera la problemática de querer transformar a descendientes que vivimos siempre en casas dispersas en contacto con la actividad agrícola y la naturaleza.

Insisto, desde hace unos 20 años no nos dejan realizar ningún tipo de obra, paralizando la vida en el pueblo, y imposibilitando la fijación de población en los pequeños pueblos como el mío."



Admitida la queja a trámite nos dirigimos al Ayuntamiento de Fuente Palmera interesando que nos indicara el actual estado de tramitación de la Innovación del Planeamiento General del núcleo de El Villar, indicando también si compartía las consideraciones de la persona afectada en el sentido de que se estaban interponiendo objeciones no justificadas para aprobar dicha Innovación por parte de la Junta de Andalucía y, de ser así, que nos indicara cuales serían a juicio municipal con objeto de poder dirigirnos a la Consejería competente con la finalidad de intentar colaborar en el desbloqueo de esta situación.

De la respuesta remitida se desprendía que, dentro de la complejidad que refería el escrito municipal acerca de la aprobación del instrumento de ordenación del núcleo de El Villar, se estaban impulsando debidamente por parte del Ayuntamiento cuantos trámites resultaban precisos y necesarios para su entrada en vigor.

Dicha circunstancia y el hecho de que la Corporación Municipal tampoco apreciara que, por parte de la Administración Autonómica, se estuvieran poniendo obstáculos injustificados a la tramitación del documento y que, por ello, se estimaba que, a corto o medio plazo, podían quedar subsanadas las cuestiones pendientes y poder aprobarlo, determinaron que no consideráramos precisas nuevas gestiones por nuestra parte, toda vez que cabía deducir que nos encontrábamos ante un asunto en vías de solución, por más que pudiéramos comprender la inquietud que la necesidad de contar con la posibilidad de construir en su núcleo de población, suscitaba a la parte interesada.

Por otra parte en 2020 hemos concluido la queja 18/0354, en la que se planteó un curioso asunto de **confusión relativa a qué administración municipal correspondía conceder determinadas licencias urbanísticas** a la persona reclamante **al no estar claro el término municipal afectado**, al parecer por haber habido un error administrativo en la delimitación del suelo urbano en el Planeamiento aprobado.

Así, la persona compareciente era propietaria de un solar que realmente se encontraba dentro de suelo urbano del término municipal del municipio de Churriana de la Vega (Granada) y que por error administrativo según el último Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado en fecha 31-07-2015, aparecía como no perteneciente a este municipio, sino al municipio colindante de Las Gabias (Granada). Este error estaba reconocido y asumido por ambas administraciones locales pero hasta la fecha de su queja no se había solucionado, a pesar de los más de dos años que llevaba formulando escritos y realizando entrevistas personales.

Recibida la respuesta del Ayuntamiento de Las Gabias, se desprendía que se iba a constituir una Comisión de Deslinde, por lo que esperábamos que el mismo, de forma acordada con el Ayuntamiento de Churriana de la Vega, fuera una realidad a la mayor brevedad posible y permitiera reanudar la concesión de licencias urbanísticas en la zona en cuestión que, en definitiva, era el problema planteado.

De acuerdo con ello y con objeto de poder dar por concluida nuestra intervención por estimar que nos encontrábamos ante un asunto en vías de solución, interesamos que se nos indicara el plazo aproximado en que se estimaba que podría alcanzarse el pretendido deslinde y quedaría, en consecuencia, desbloqueada la suspensión del otorgamiento de la licencia solicitada por el reclamante.

No obstante, con posterioridad tuvimos conocimiento de que a instancias del Instituto Cartográfico de Andalucía, se había decidido que para solucionar el problema, en lugar de un deslinde lo que procedía era un replanteo, lo que suponía iniciar el procedimiento de nuevo, lo que se llevó a cabo.

Posteriormente conocimos nuevos obstáculos surgidos y es que la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía había concluido que lo procedente era iniciar un **expediente**, mucho más complejo, de **alteración de los términos municipales** del municipio de Churriana de la Vega y de Las Gabias, que exigía la aprobación de una Orden por la Consejería correspondiente y su publicación en el BOJA.

Así las cosas, se nos informó, más adelante, que se estaban llevando a cabo los trámites precisos para delimitar los términos municipales afectados y se aclaraba que se trataba de trámites complejos y no habituales lo que explicaba la demora en la resolución del asunto, pero no obstante cabía constatar la voluntad municipal de llevar a cabo este deslinde que resultaba imprescindible para que, con posterioridad, pudieran concederse licencias de obras por el municipio que ostentase la competencia en la zona donde



se encontraba la propiedad de la reclamante, por lo que finalmente estimamos que nos encontrábamos ante un asunto en vías de solución.

Finalmente, por desatención a solicitud de modificación de planeamiento urbanístico para permitir un uso residencial en parcela destinada en principio a uso turístico, hemos tramitado la [queja 20/0139](#), a instancia de la propiedad de un bloque de 230 apartamentos, garajes y trasteros, edificado en el año 2007 contando con las licencias oportunas otorgadas en el año 2004 por el Ayuntamiento de Benalmádena, sobre tres parcelas ubicadas en suelo urbano consolidado, totalmente urbanizado y sin cargas pendientes derivadas de la ejecución del planeamiento.

La cuestión era que a la fecha de construcción el Plan General de Benalmádena, que fue aprobado con condiciones el 4 de marzo de 2003, debido a su falta de publicación, no fue eficaz hasta 2010 por lo que, en el momento de la edificación y primera puesta en uso, dicho Plan no le resultaba de aplicación. Al entrar en vigor el Plan General, la parcela tenía asignado uso exclusivo turístico para Hotel, por lo que había una discordancia grave entre la realidad física y la jurídica, motivo por lo que la persona reclamante presentó una solicitud de modificación puntual del PGOU, sin que el Ayuntamiento de Benalmádena hubiera hecho nada.

Admitida la queja a trámite nos dirigimos al Ayuntamiento afectado interesando que se emitiera la respuesta que procediera ante el escrito de la persona reclamante de septiembre de 2018.

Tras darle al interesado traslado de la respuesta municipal a fin de que pudiera formular alegaciones o consideraciones acerca de su contenido, nos comunicó que *"como quiera que, al contestar, el Ayuntamiento ha impulsado el Expediente, lo que procede es archivar la queja, sin perjuicio de que si lo paralizase por inacción volviésemos a instar el amparo de esa oficina."* Con ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

1.14.2.1.2. Disciplina urbanística

En lo que afecta a la materia urbanística son, con mucha diferencia, las quejas que se presentan referidas a la disciplina urbanística en sus diferentes aspectos, cuantitativamente muy numerosas, y las que suscitan en muchas ocasiones la necesidad de formular Resoluciones a las administraciones municipales competentes ante la inactividad o falta de diligencia ante las denuncias planteadas, cuando no por falta de colaboración para con esta Institución.

En este sentido, debemos relatar el resultado final de la [queja 17/3949](#), que incoamos de oficio tras dirigirnos a un pequeño municipio de la provincia de Málaga demandando el ejercicio obligado de sus competencias en el ejercicio de la disciplina urbanística, aunque su incumplimiento había sido ocasionado por la carencia de medios personales y materiales para ello, a pesar de que tras solicitar la corporación municipal formalmente a la Diputación Provincial de Málaga su colaboración, finalmente no se produjo la asistencia y colaboración requerida.

Tras diversas actuaciones, remitimos a la citada Diputación Provincial **Resolución** consistente en Recordatorio de diversos deberes así como Recomendación para que se impulsasen cuantas actuaciones resultasen procedentes para que la provincia de Málaga pueda contar con el demandado **Reglamento de Asistencia Material del Servicio de Disciplina Urbanística a los municipios a la mayor brevedad posible**.

Pues bien, a esta Resolución no hemos recibido respuesta alguna por la Diputación Provincial de Málaga, a pesar de haber instado, por escrito, en dos ocasiones su contestación, por lo que al amparo del art. 29, aptdo. 2, de la Ley reguladora de esta Institución, procedemos a incluir la presente queja en este Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacándola en la sección correspondiente del mismo, dando cuenta de la falta de respuesta del mencionado organismo a nuestra resolución.

Relacionado con la cuestión de fondo planteada en la queja anterior hemos de recalcar la constante **preocupación de esta Defensoría por la persistencia de agresiones al suelo no urbanizable de nuestra comunidad** y la ausencia de una respuesta adecuada de los poderes públicos para preservar la disciplina urbanística y defender los valores medioambientales de nuestras zonas rurales, por lo que en 2019 iniciamos de oficio la [queja 19/4486](#) y de ello dimos cuenta en el Informe Anual correspondiente a ese ejercicio, con



la pretensión de que las diputaciones provinciales presten su máxima colaboración y asistencia técnica a los pequeños municipios de nuestra Comunidad Autónoma de forma que éstos dispongan de los recursos adecuados para garantizar la protección y defensa de su suelo no urbanizable.

Damos cuenta ahora del resultado de nuestras actuaciones en este expediente durante 2020, en el que tras la recepción y valoración de las respuestas de las ocho diputaciones provinciales hemos formulado a las mismas y a la Viceconsejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio **Resolución** con una serie de Recomendaciones, entre las que se encuentran las de que por parte de las diputaciones provinciales se organice un Servicio o Sección Específico suficientemente dotado para prestar asistencia, asesoramiento y apoyo en materia de disciplina urbanística a los pequeños municipios y, más concretamente, en la instrucción, resolución y ejecución de los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística que, por estas graves infracciones, deban instruirse, debiendo aprobar para ello, llegado el caso, una norma provincial que regule los términos y requisitos de asistencia y las formas de financiación, o mediante la suscripción de los correspondientes **convenios de colaboración**.

Esta Resolución la hemos hecho extensiva a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, para que, a su vez, los Servicios de Inspección Urbanística de la Comunidad Autónoma articulen una colaboración, coordinación y cooperación efectiva con las Diputaciones Provinciales a los efectos de la preservación del suelo no urbanizable en los pequeños municipios que se ven afectados por este tipo de infracciones urbanísticas y ambientales.

A fecha de cierre de este Informe Anual, estamos a la espera de la preceptiva respuesta de todos los organismos a los que hemos dirigido las referidas resoluciones.

Pasamos a analizar a continuación, otros asuntos diversos que afectan a esta materia y que como ya hemos mencionado son muy numerosos, relativos a **ejecución de obras sin licencia o con licencia pero sin ajustarse a ella; la inejecución de resoluciones dictadas en materia de disciplina urbanística o a incumplimiento de los deberes de conservación que conciernen a la propiedad de los inmuebles**, etcétera.

Muchas de estas quejas se han cerrado al haberse solucionado las pretensiones de las partes o por estar el asunto planteado en vías de solución y en otras ocasiones por la falta de colaboración municipal al no responder a nuestras peticiones de informe o a las resoluciones de fondo formuladas de las que debemos dar debida cuenta.

En lo que atañe a las quejas sobre denuncias de **obras sin licencia**, y como ejemplo de queja que conlleva una larga tramitación y múltiples actuaciones de la Defensoría en orden al seguimiento de los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística, citamos la queja 16/3987, en la que se nos exponía por la parte afectada que frente a su vivienda se había elevado una planta, en lo que era la terraza comunitaria y que le afectaba directamente dado que la anchura de la calle no podría tener permiso para una altura superior. Desde el año 2009 se había pedido al Ayuntamiento de Granada si contaba con la licencia de obra o explicación sobre el hecho, sin haber obtenido respuesta.

El Ayuntamiento en relación con la denuncia de posibles actuaciones urbanísticas ilegales, señalaba que el expediente estaba a la espera de emitir informe de terminación de actuaciones preliminares por lo que, si se estimaba que los hechos podían ser constitutivos de infracción urbanística, se procedería a proponer el inicio de un Procedimiento de Legalidad Urbanística y expediente sancionador, siempre que se dispusiera de plazo legal para ello.

Tras efectuar el seguimiento constante de dichos expedientes, en los que la administración municipal nos iba informando de los trámites que se iban llevando a cabo, tuvimos conocimiento de la paralización de las actuaciones sin que conociéramos la causa de ello, por lo que tuvimos que preguntar sobre las medidas que se tuviera previsto adoptar para que se vieran subsanados los retrasos a fin de evitar la posible consolidación de las posibles graves infracciones urbanísticas.

Una de las causas era que la entidad presunta infractora había solicitado licencia de legalización de las obras que no sabíamos si finalmente le iba a ser concedida en el supuesto de que las obras fueran legalizables.



Tras continuar el **seguimiento de las actuaciones municipales durante cuatro años**, finalmente se nos informó que respecto de las actuaciones que se habían realizado sin título habilitante y con el carácter de no legalizables, se declaraba la necesidad de restaurar el orden urbanístico alterado, por parte de las personas infractoras y a su costa. Se ordenaba la reposición de la realidad física alterada al haberse denegado la legalización solicitada, y se requería a la mercantil para que procediera a la reposición de la realidad física alterada para adecuarse a la normativa urbanística vigente en el plazo máximo de dos meses con la advertencia expresa de que, transcurrido este plazo sin haber procedido a la restauración, se procedería a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras realizadas, y en todo caso, como mínimo de 600 euros de conformidad con la normativa aplicable y, en su caso si hubiera lugar, a la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento a costa del obligado.

De acuerdo con ello, estimamos que finalmente se habían estimado las pretensiones de la parte denunciante afectada, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

También la **queja 19/4399**, en la que la parte interesada exponía que había presentado escrito al Ayuntamiento de Motril, en la que denunciaba que en una urbanización radicada en el citado municipio, se habían realizado por distintas propiedades hechos que se consideraban que eran constitutivos de presunta infracción urbanística: cierres de terrazas y modificaciones de la fachada exterior del edificio mediante obra constructiva de anexionado de espacios en las citadas terrazas, y ocupación de torreones.

Transcurrido más de un año desde la presentación de la denuncia, no había tenido conocimiento ni se había notificado por el Ayuntamiento incoación de los correspondientes procedimientos sancionadores/de protección de la legalidad que pudieran corresponder.

La consecuencia inmediata de la inacción del Ayuntamiento consideraba que podía haber dado lugar a la prescripción de algunas de las acciones para perseguir las infracciones urbanísticas y sus sanciones, al no actuar a lo largo de un año, con la presunta omisión de las actuaciones inspectoras y de la incoación de los procedimientos sancionadores y de restauración de la legalidad o de la adopción de las medidas cautelares. Ello iba a impedir la persecución de las mencionadas irregularidades urbanísticas por el mero hecho del paso del tiempo basado cuando menos en la falta de diligencia del Ayuntamiento.

En la respuesta municipal se nos dio cuenta del resultado de la visita de inspección realizada a la edificación en la que se habían apreciado hasta 53 anomalías, llevándose a cabo trámites de identificación de propietarios y se habían incoado 53 procedimientos de protección de la legalidad urbanística.

Dado el elevado número de procedimientos incoados por parte municipal y al haber asumido el Ayuntamiento sus competencias en materia de protección de la legalidad urbanística, entendimos que no resultaba preciso el continuo seguimiento por parte de esta Institución del resto de los trámites de los procedimientos iniciados por lo que, estimando que se estaban impulsando las denuncias y considerando que nos encontrábamos ante un asunto en vías de solución, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

En la **queja 19/4907** la persona reclamante exponía que, hacía más de un año, la comunidad de propietarios del inmueble donde residía solicitó **licencia de obras para colocar un ascensor en el edificio**. Desde entonces, aparte de toda la documentación correcta aportada, les habían solicitado infinidad de requerimientos a los que habían contestado siempre en plazo. En el edificio **vivían dos personas con discapacidad física reconocida por la Junta de Andalucía y una tercera que estaba enferma grave que, por desgracia, había fallecido esperando el necesario ascensor**.

Admitida la queja a trámite, interesamos del Ayuntamiento de Torremolinos que nos indicara las razones por las que aún no se había resuelto en el sentido que resultara procedente la solicitud de licencia de obras formulada por la comunidad de propietarios y, en todo caso, el plazo aproximado en que se tenía previsto hacerlo.

De la respuesta remitida se desprendía que, una vez que ya se disponía de nuevo planeamiento general urbanístico en el municipio, se tenía previsto elaborar una instrucción al amparo del mismo para posibilitar que se dotara de ascensor a aquellos inmuebles que no contaran con dicha instalación y que, de todas esas



actuaciones, se había informado al vecindario del inmueble objeto de la queja. Así las cosas, tras estos trámites que habían resultado necesarios, se iban a poder solucionar los obstáculos que impedían dotar de ascensor al edificio. Por consiguiente, estimamos que nos encontrábamos ante un asunto en vías de solución.

En ocasiones el motivo de queja es la **disconformidad del vecindario con instalaciones de telecomunicaciones**, al considerar que las mismas pueden ser ilegales. Tal era el caso de la **queja 20/2492**, en la que la presidencia de una asociación de vecinos nos transmitía la preocupación y la situación de indefensión del vecindario de un determinado lugar de Chiclana de la Frontera debido a la instalación de una estación base de telefonía. Esta estación incluía una torre metálica de grandes dimensiones, que había sido colocada en el centro de las parcelas y viviendas y pedían nuestra intervención inmediata para precintar las obras, que iniciáramos una mediación con el Ayuntamiento y la empresa promotora y, en todo caso, que instásemos a las administraciones, incluido el Ayuntamiento de Chiclana, a hacer respetar la legalidad y a desmantelar la estación base, que consideraban ilegal.

Admitida la queja a trámite, el Ayuntamiento nos indicaba, en síntesis, que estaba en proceso la verificación de las actuaciones realizadas tras la declaración responsable de la entidad promotora de las infraestructuras y otros recursos asociados que suscitaban la queja, ya que la documentación presentada resultaba insuficiente. También se indicaba que se estaba a la espera de recibir informe solicitado al Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

En el nuevo informe que se nos remitió se indicaba, en síntesis, que se había resuelto la ineficacia de la declaración responsable para la instalación de la infraestructura de telecomunicaciones y se había ordenado su desmantelamiento en el plazo máximo de un mes. De acuerdo con ello, entendimos que el problema que suscitó la presentación de la reclamación se encontraba en vías de solución, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

Podemos citar algunas quejas más de las tramitadas en 2020 que se han cerrado en vías de solución o por aceptarse las pretensiones de las partes como la **queja 19/3050**, **queja 20/4027**, **queja 20/0824**, **queja 19/4737**, **queja 20/0398**, **queja 20/4003**, etc.

En cuanto a las quejas con resoluciones de fondo aceptadas sobre obras sin licencia podemos citar la queja 19/1417, en la que ante la falta de respuesta del Ayuntamiento de Sevilla a nuestra petición de que, dando respuesta a los escritos de la persona interesada, se aclarara si las obras contaban con licencia municipal y se ajustaban a la misma, así como, de no ser así, pedíamos conocer las actuaciones impulsadas en orden a la restauración de la legalidad urbanística, de conformidad con lo establecido en el artículo 29.1 de la Ley 9/1983, de 1 de diciembre, del Defensor del Pueblo Andaluz, se le formuló **Resolución** en el sentido de que se realizaran cuantas actuaciones fueran necesarias con objeto de que la denuncia de posible irregularidad urbanística formulada por la parte interesada fuera objeto del debido impulso en su tramitación.

En su respuesta, el Ayuntamiento de Sevilla nos daba cuenta de las medidas de disciplina urbanística impulsadas en relación con la pancarta colocada en el edificio donde residía la persona reclamante. No obstante, parecía que no se pronunciaba sobre obras realizadas en el inmueble que también se hacían constar en las denuncias, por lo que solicitamos a la persona afectada que nos remitiera las alegaciones y consideraciones que tuviera por convenientes sobre la respuesta municipal. No habiendo recibido éstas, entendíamos que ya no se seguía estimando necesaria nuestra intervención, considerando **aceptada** la Resolución formulada.

También reseñamos la queja 19/1144 ante la falta de respuesta del Ayuntamiento de Sevilla a nuestra petición de que se diera respuesta expresa al escrito en el que solicitaba información ante la inejecución

“En ocasiones el motivo de queja es la disconformidad del vecindario con instalaciones de telecomunicaciones”



de una orden de demolición, por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 29.1 de la Ley 9/1983, de 1 de diciembre, del Defensor del Pueblo Andaluz, formulamos **Resolución** al citado organismo en el sentido de que se realizaran cuantas actuaciones fueran necesarias para que se procediera a ello, informando y aclarando las actuaciones que, en caso de resultar procedente, se hubieran impulsado para que la supuesta orden de demolición fuera debidamente ejecutada.

Recibida respuesta, se nos daba cuenta de las innumerables actuaciones municipales en torno a este asunto y de que finalmente, por parte de la actual entidad propietaria del inmueble, se había obtenido licencia de obras para conseguir la plena normalización y ajuste del inmueble al planeamiento urbanístico que le resultaba de aplicación.

De acuerdo con ello, cabía estimar que había sido **aceptada** nuestra Recomendación por parte del Ayuntamiento de Sevilla y, asimismo, el reclamante había accedido a la información urbanística por la que se venía interesando por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

No obstante hemos de destacar las **quejas en las que nuestras resoluciones no han tenido acogida favorable** por parte de las administraciones a las que iban dirigidas.

Así la queja 16/5754, en la que la persona denunciante nos decía que presentó ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla (en adelante, GMU) escrito de denuncia relativa a determinadas obras ilegalmente ejecutadas por una sociedad limitada, sin autorización de la comunidad ni de los organismos administrativos competentes, en los inmuebles de su propiedad, ambos pertenecientes a una Comunidad de Propietarios. Los problemas generados por estas obras ilegalmente ejecutadas habían sido y seguían siendo innumerables, ya que se habían construido nuevas viviendas no previstas en la división horizontal inicial y se habían alquilado como apartamentos turísticos (sin contar con los correspondientes permisos administrativos por imposibilidad de cumplir la normativa vigente) y cortas estancias, ocurriendo que los nuevos inquilinos, en su mayoría jóvenes extranjeros, no respetaban las normas de convivencia de la comunidad.

Las anteriores denuncias habían dado lugar a la apertura de expedientes en el departamento de licencias y disciplina urbanística: infracciones por obras de particulares en la Gerencia Municipal de Urbanismo, los cuales se habían paralizado por no poder entrar en el interior de las viviendas denunciadas para su inspección al no responder sus propietarios al requerimiento que se le había hecho. Circunstancia nada sorprendente dada la entidad de las irregularidades denunciadas.

Tras la petición de varias solicitudes de información, ante el reiterado silencio municipal, nos vimos obligados a formular al Ayuntamiento de Sevilla **Resolución** de fondo en torno a este asunto para que por su parte se realizasen cuantas actuaciones fueran necesarias con objeto de que las denuncias de irregularidades urbanísticas formuladas fueran objeto del debido impulso en su tramitación, puesto que al carecer de constancia de que se estuvieran ejerciendo en este caso sus competencias en materia de disciplina urbanística, no podíamos constatar que los problemas que afectaban a las personas residentes en este inmueble hubieran quedado resueltos, pudiendo agravarse los perjuicios sufridos.

Como quiera que no recibimos respuesta a esta resolución, le comunicamos que procedíamos a incluir este expediente de queja en el presente Informe Anual al Parlamento Andaluz. No obstante la ansiada respuesta municipal llegó con posterioridad a esta comunicación, de la que no pudimos entender que hubiera sido aceptada nuestra Recomendación y, por tanto, debemos ratificar la inclusión del expediente en este Informe Anual.

También citamos la queja 17/4680 en la que una persona vecina de Órgiva exponía que desde hacía casi 10 años tenía una casa en el campo, regularizada, por la que pagaba IBI y denunciaba que en el pueblo había 2.000 edificaciones irregulares. En su entorno, zona protegida, pre-parque, sus vecinos tenían 3 casas rurales, cobrando cientos de miles de euros de alquiler los últimos 12 años. No pagaban nada de IBI por ser casas ilegales. Carecían también de permiso de fosa séptica, robaban agua potable y el ayuntamiento no actuaba después de muchas denuncias. La inspección, con solo 2 personas para la provincia de Granada, actuaban en pocos pueblos y tenían retrasos de varios años.



En respuesta a nuestra petición de informe inicial, por parte de la Junta de Gobierno Local se había acordado que por parte del Técnico municipal, se emitiera informe sobre la situación urbanística de la vivienda de la persona reclamante y de sus vecinos colindantes, dando cuenta a la Diputación Provincial de Granada en caso de advertirse algún tipo de irregularidad urbanística.

De acuerdo con ello, interesamos que se nos mantuviera informados del contenido del informe y, en atención al mismo, de las posteriores posibles actuaciones que se llevaran a cabo en orden a la restauración de la legalidad urbanística.

Ante el reiterado silencio municipal, nos vimos obligados a formular al Ayuntamiento de Órgiva **Resolución** de fondo en torno a este asunto. Lamentablemente, no hemos obtenido respuesta del citado Ayuntamiento, por lo que procedemos a incluir la presente queja en este Informe Anual dando cuenta, expresamente, de la falta de respuesta a nuestra Resolución.

La queja 17/6678 la tramitamos por la denuncia interpuesta por la persona interesada sobre construcción irregular en la azotea del edificio donde residía que, según mantenía, causaba perjuicios a los pisos inferiores. A la vista de ello, interesamos al Ayuntamiento de Dos Hermanas que nos indicara las medidas adoptadas para la restauración de la legalidad urbanística en este asunto y en su caso, para el posible realojo de la persona que había efectuado la precaria construcción en la azotea del inmueble originando, al parecer, graves situaciones de enfrentamiento vecinal.

En su respuesta, el Ayuntamiento descartaba la existencia de daños estructurales en el edificio, pero sí reconocía su ausencia de mantenimiento y los desperfectos existentes en zonas comunes. Además, tras aludir a actuaciones anteriores en el expediente de protección de la legalidad urbanística que nos ocupaba, nos exponía que, incluidas en el expediente alegaciones diversas, se resolvió, con la imposibilidad de legalizar las obras ejecutadas, ordenando la demolición de las edificaciones.

Preguntamos nuevamente para conocer si la mencionada orden de demolición fue debidamente notificada y, de ser así y no procederse a la demolición ordenada, como al parecer había ocurrido, conocer las posteriores actuaciones municipales para su debida ejecución y/o en su caso, las razones de la pasividad municipal pese a la gravedad de la infracción existente.

Esta última petición de informe no obtuvo respuesta de ese Ayuntamiento, por lo que esta Institución se vio obligada a emitir **Resolución** sobre el fondo del asunto que tampoco ha recibido respuesta municipal, lo cual reseñamos para su debida constancia en este Informe Anual.

Asimismo, en la queja 15/4762 motivada, siempre según la parte interesada, por su denuncia de una posible pasividad del Ayuntamiento de Ogíjares en el debido impulso a un expediente de restauración de la legalidad urbanística. Tras nuestra primera petición de informe y en cuanto al procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado incoado, se nos expuso que, a instancias del promotor de las obras denunciadas, se había iniciado procedimiento de revisión de oficio de actos administrativos, al parecer en base a sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía por la que se anulaba el PGOU del municipio.

Solicitamos en vista de ello, que se nos indicara la resolución final que se dictara en el citado procedimiento de revisión de oficio y si continuaba o no la tramitación del procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado en cuestión.

Tras efectuar el continuo y arduo seguimiento de este expediente pudimos conocer finalmente que se había denegado la solicitud de legalización a la parte infractora por lo que quisimos conocer de las posteriores actuaciones que se siguieran para el completo restablecimiento de la legalidad urbanística en este asunto, de la resolución que se adoptara en este expediente y, en su caso, de las sucesivas multas coercitivas que se fueran imponiendo, de su abono o, en su caso, si se daba cumplimiento por la parte obligada a la ordenado por la Alcaldía.

Esta última petición de informe no obtuvo respuesta, por lo que tras requerirla en dos ocasiones más nos vimos obligados a remitir **Resolución**, subrayando que nos encontrábamos ante un asunto que comenzó su andadura en el año 2012 sin que, pasados todos estos años, pese a la concurrencia de diversas vicisitudes,



podiera justificarse tan extensa dilación en la resolución que procediera del mismo. Sin embargo esta Resolución no ha tenido respuesta por el Ayuntamiento de Ogíjares, circunstancia que debemos hacer constar y destacar en este Informe Anual.

Afortunadamente, son muy pocas las quejas en las que la **ausencia total de colaboración por parte de la Administración municipal en materia de disciplina urbanística**, da lugar a declarar la actitud entorpecedora de la misma para con las labores de esta Institución defensora de los derechos de la ciudadanía, en este caso, en materia urbanística.

Tal es el caso de la queja 17/4629, en la que la persona promovente denunciaba retrasos en expediente de restauración de la legalidad urbanística conculcada: cierre de ventanas por paredes.

A la vista de tales hechos, con fecha 28 de septiembre de 2017, interesamos el preceptivo informe del Ayuntamiento de La Puerta de Segura. Este escrito no obtuvo respuesta, por lo que esta Institución se vio obligada a requerir en dos ocasiones dicha información, que tampoco obtuvieron respuesta. En un tercer requerimiento recordábamos a la autoridad municipal que el artículo 19.1 de la Ley 9/1983, de 1 de Diciembre, reguladora del Defensor del Pueblo Andaluz, señala que los poderes públicos están obligados «a auxiliar, con carácter preferente y urgente, al Defensor el Pueblo Andaluz en sus investigaciones e inspecciones», del mismo modo que el artículo 18.1 obliga a que «en el plazo máximo de quince días se remita informe escrito», al mismo tiempo advertíamos de que su falta de colaboración «podrá ser considerada por el Defensor del Pueblo Andaluz como hostil y entorpecedora de sus funciones haciéndola pública de inmediato y destacando tal calificación en su Informe Anual o Especial, en su caso, al Parlamento de Andalucía» (artículo 18.2).

Pues bien, a pesar de las conversaciones telefónicas mantenidas por personal de esta Institución con el Ayuntamiento hasta en tres ocasiones y sin haberse recibido la información tantas veces solicitada, conforme a lo previsto en el artículo 18.2 de la Ley 9/1983, de 1 de Diciembre, del Defensor del Pueblo Andaluz, procedimos a declarar la actitud entorpecedora de dicho Ayuntamiento a la labor de investigación de

esta Institución en el curso de la queja indicada, destacando dicha declaración en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía.

Como decíamos en la Introducción, el **mal estado de conservación de edificios y solares** suele ser objeto de denuncia habitual de la vecindad de las ciudades y pueblos de Andalucía ante esta Institución dada la lógica preocupación por los perjuicios y peligros que para la seguridad de personas y bienes tiene estas situaciones, sin que los responsables municipales actúen con la debida diligencia ante las mismas.

No obstante, en honor a la verdad hemos de decir que en 2020 se han cerrado bastantes expedientes en vías de solución al ejercerse por la administración municipal sus competencias urbanísticas tras nuestra intervención.

Tal es el caso de la queja 19/3528, queja 19/5014, queja 19/6472, queja 18/5305, 19/2518, 19/5261, queja 19/5331, queja 20/0742, queja 20/1418 y queja 20/6291.

Asimismo, en ocasiones se **resuelven los problemas planteados en las quejas al aceptar las administraciones municipales las resoluciones que les formulamos**. Tal es el caso de la queja 16/3377 en la que ante la falta de respuesta del Ayuntamiento de Algeciras a nuestra petición acerca de las actuaciones previstas para que el solar objeto de la queja pasara a encontrarse en adecuadas condiciones de conservación, indicando el plazo aproximado en que éstas se ejecutarían, de conformidad con lo establecido en el artículo

“Son muy pocas las quejas en las que la ausencia total de colaboración por parte de la Administración municipal en materia de disciplina urbanística, da lugar a declarar la actitud entorpecedora”



29.1 de la Ley 9/1983, de 1 de diciembre, del Defensor del Pueblo Andaluz, se formuló **Resolución** en el sentido de que, en el caso de que no se hubiera efectuado aún, por parte de los Servicios Municipales que correspondieran, se procediera sin más dilaciones a la limpieza y adecuado mantenimiento de la parcela de titularidad municipal, de forma que, a la mayor brevedad posible, pasara a encontrarse en adecuadas condiciones de conservación.

En su respuesta, tras exponer algunas cuestiones competenciales y de organización municipal, se manifestaba que se ordenó a la empresa concesionaria del Servicio de Parques y Jardines que procediera a la limpieza y desbroce de la parcela, lo que se efectuó el 10 y 11 de diciembre de 2019 quedando limpia de malas hierbas y matorral y eliminando el riesgo de incendio.

Así las cosas, entendimos que la Resolución formulada había sido **aceptada** y realizadas las tareas de mantenimiento que se interesaban.

Y la queja 18/4050 en la que también ante la falta de respuesta del Ayuntamiento de Alcalá del Río a nuestra petición de informe tras su admisión a trámite, se formuló **Resolución** en el sentido de que el Ayuntamiento recabara a la propiedad del inmueble su mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato y llevara a cabo, en caso de incumplimiento y por vía de ejecución subsidiaria, las obras precisas a tal efecto. Igualmente, en el caso de que se dieran los requisitos establecidos, se debería proceder, en su caso, a la declaración de la situación legal de ruina urbanística del inmueble con las consecuencias que de ello se derivaran.

En la respuesta municipal, se descartaba la procedencia de la declaración de ruina de la edificación, pero se instaba a la propiedad a limpiar la parcela, eliminando escombros, vegetación espontánea, etcétera, de forma que no causase perjuicios y molestias al vecindario colindante, advirtiendo de su ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento de su deber de conservación. Entendimos que esta respuesta, en términos generales, suponía la **aceptación** de la Resolución formulada por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

En la queja 18/4164, a la que se acumularon otras por los mismos hechos (queja 18/4168, queja 18/4170 y queja 18/4172) por la falta de mantenimiento de un solar cuyo deficiente estado de mantenimiento motivó el escrito inicial de queja, ante la falta de respuesta del Ayuntamiento de Mairena del Alcor a nuestra petición de información, de conformidad con lo establecido en el artículo 29.1 de la Ley 9/1983, de 1 de diciembre, del Defensor del Pueblo Andaluz, se le formuló **Resolución** en el sentido de que adoptara e impulsara las medidas procedentes, por sí mismo o recabándolo a la propiedad obligada a ello, para que el solar pasara a encontrarse en las adecuadas condiciones de seguridad según venía demandando el vecindario afectado.

De la respuesta municipal se desprendía que se había concedido licencia de obras para construir en el solar. Lógicamente, la ejecución de dichas obras conllevaría que concluyera la ausencia de su mantenimiento por lo que, estimamos que nos encontrábamos ante un asunto **en vías de solución**.

Sin embargo, como venimos diciendo, no siempre las resoluciones de esta Defensoría tienen la necesaria acogida por parte municipal. Tal ocurrió en la queja 18/4408, en la que la persona afectada nos exponía que, junto a su vivienda, había un solar abandonado y que la empresa propietaria entró en concurso de acreedores por lo que no constaba ningún propietario y el solar se encontraba en un limbo legal, hasta que se resolviera en los juzgados.

Añadía que llevaba desde el año 2010 presentando diversos escritos, uno o dos por año solicitando al Ayuntamiento de Utrera el cierre del solar y, sobretudo, la limpieza y el desbroce de las hierbas que, en época estival, se convertían en pastos secos de casi dos metros de altura, con el consiguiente riesgo de incendio y con el temor de que se propagasen las llamas a las viviendas colindantes.

Se le anunció en 2014 que, en el supuesto de incumplimiento de una orden de ejecución las obras serían realizadas mediante ejecución subsidiaria por los Servicios Técnicos Municipales, pero el caso es que no se había llevado a cabo la misma. Tras solicitar informe al Ayuntamiento no obtuvimos respuesta a nuestros sucesivos requerimientos.



Ello nos llevó a efectuar **Recomendación** para que, por parte del Ayuntamiento, con objeto de salvaguardar la seguridad y salubridad del solar, se llevasen a cabo por ejecución subsidiaria las obras necesarias a tal efecto, de forma que, después de tantos años, fuera atendida la pretensión de la persona afectada sin más demoras.

Lamentablemente, no hemos obtenido respuesta del Ayuntamiento de Utrera a nuestra Resolución a pesar de haber instado, en dos ocasiones, por escrito su contestación, por lo que procedemos a incluir la presente queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía, destacándola en la sección correspondiente del mismo y dando cuenta, expresamente, de la falta de respuesta a nuestra Resolución.

1.14.2.1.3. Gestión Urbanística

Como cada año se presentan quejas sobre los problemas que suscita la gestión del planeamiento, normalmente por falta de impulso al mismo y su consiguiente ejecución por parte de la administración municipal competente para ello, con el consiguiente perjuicio para la propiedad de los terrenos incluidos en las unidades de ejecución al no poder ir adquiriendo las facultades urbanísticas que les otorga la legislación como consecuencia de la inexistencia de planeamiento desarrollado y ejecutado que sirva de base a las mismas.

Tal es el caso de la **queja 18/6484**, por falta de impulso a proyecto de reparcelación pese a tramitarse por el sistema de cooperación ante el Ayuntamiento de Nerja.

La persona reclamante, abogado en representación de la parte afectada, nos exponía, en resumen, que éste era titular de una parcela en Suelo Urbano No Consolidado, con uso de residencial familiar y sistema de actuación por cooperación e incluida en una Unidad de Ejecución, resistiéndose el ayuntamiento a tomar la iniciativa del desarrollo urbanístico de la zona.

Se daba la circunstancia de que el proyecto de reparcelación fue elaborado y presentado por una persona particular, no siendo tramitado ni aprobado al parecer por discrepancias de criterios técnicos, todo lo cual daba lugar a que su cliente no hubiera podido construir su vivienda para materializar el uso residencial que habilitaba el PGOU de Nerja.

Solicitamos informe a este Ayuntamiento para que nos indicara las causas que motivaban la paralización del citado Proyecto de Reparcelación pese a tramitarse por el sistema de cooperación y, en todo caso, de las medidas previstas para su debido impulso. Igualmente, deseábamos conocer las condiciones en que se habría dado licencia de obras para construir en dos parcelas que se encontraban en la misma situación urbanística que la de su propiedad, en la que pasaban los años y no le era posible construir en ella.

En su respuesta, el Ayuntamiento adjuntaba el informe donde se explicaban las circunstancias que habían determinado la inactividad producida en la tramitación del Proyecto de Reparcelación, concluyendo que la única solución era dar prioridad a la tramitación de dicho instrumento urbanístico. Se añadía que esta propuesta ya fue planteada el 20 de octubre de 2018 a la Alcaldía y a la Concejalía de Urbanismo sin que se hubiera producido respuesta ni manifestación alguna al respecto.

Así las cosas, dados los perjuicios que esta ausencia de impulso municipal a los citados instrumentos urbanísticos estaba suponiendo, quedamos a la espera de que la Alcaldía nos informara del acuerdo que, finalmente, se adoptara con objeto de que, a la mayor brevedad posible, la persona afectada pudiera disfrutar del aprovechamiento urbanístico que le correspondía.

Una vez formuladas alegaciones por la parte interesada al informe municipal, tras varias nuevas peticiones de informe, en relación a la información que se nos iba suministrando y nuevas alegaciones por la parte interesada, finalmente pudimos conocer que se había dado traslado al técnico redactor del Proyecto de Reparcelación para que realizara las adecuaciones y subsanaciones oportunas, a efectos de continuar con dicho procedimiento administrativo y a que, por otra parte, el Ayuntamiento anunciaba que, de oficio, redactaría y tramitaría una modificación del Estudio de Detalle que contenía errores importantes que se traducían en una alteración de las determinaciones urbanísticas del PGOU de Nerja.



1.14. Urbanismo y Ordenación del Territorio

De toda la información obrante en el expediente cabía concluir que, sin perjuicio de las dilaciones ya existentes, se tenía previsto y se asumía el compromiso de concluir este proceso de urbanización, que permitiría finalmente normalizar la situación urbanística de la zona.

Asimismo la queja 18/4020 relativa a la zona del recinto ferial sin completar su urbanización, lo que dificultaba el tránsito de peatones, puso de manifiesto un supuesto de inejecución de planeamiento por el Ayuntamiento de Sevilla.

Admitida la queja a trámite nos dirigimos al Ayuntamiento solicitando que nos indicara, dado que habíamos tenido conocimiento a través de los medios de comunicación de próximas obras de urbanización en la zona aludida, si con su ejecución podrían ser resueltos los problemas de movilidad a los que aludía la persona reclamante. De ser así, deseábamos conocer el plazo aproximado en que podrían dar comienzo las citadas obras y su plazo de ejecución.

Tras varias actuaciones más, finalmente pudimos conocer que las obras de reurbanización de los Acerados y eliminación de barreras urbanísticas dieron comienzo el pasado mes de febrero (2020) y que tenían un plazo de ejecución de 4 meses, por lo que entendimos que este problema se encontraba ya **solucionado o en vías de solución**.

En ocasiones es el suministro adecuado o su carencia, del servicio domiciliario de agua lo que se plantea con cierta habitualidad ante esta Institución, tal es el caso de la queja 19/5791, en la que una asociación de vecinos demandaba el abastecimiento de agua potable en la zona de Zahora y Caños de Meca -se trataba de un problema que ya fue objeto de tramitación de anteriores expedientes-, exponía también que la población de Zahora experimentaba un extraordinario incremento debido al auge turístico, pero que continuaba sin red pública de abastecimiento de agua, aún estando ésta instalada en la zona desde 2004.

Admitida la queja a trámite, interesamos del Ayuntamiento de Barbate que nos informara del posicionamiento municipal sobre las consideraciones expresadas en el escrito de la asociación de vecinos indicando si se estimaban favorablemente sus peticiones de que se impulsaran los trámites tendentes a la redacción y aprobación del Plan Especial de Zahora que permitiera dotar a la zona de abastecimiento de agua potable y otros servicios públicos. Asimismo, deseábamos conocer qué otras actuaciones se podían estar desarrollando por parte municipal para mejorar las condiciones de vida del vecindario de la zona.

En la respuesta remitida se daba cuenta, en síntesis, de que se había elaborado un borrador y se estaba trabajando para la aprobación de una Ordenanza reguladora de la resolución del procedimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de edificaciones en situación irregular sobre las que se hubiera producido la caducidad de las acciones administrativas para el restablecimiento de la legalidad alterada. En esta actuación previa, estaban centrándose los esfuerzos municipales.

Por otra parte, se reiteraba la voluntad municipal de tramitar de oficio, cuando fuera posible, un Plan Especial de Zahora, aunque se añadía que ello no impedía que dicho Plan pudiera ser elaborado y propuesto por los propios vecinos afectados. Así las cosas, cabía concluir que, a medio plazo, en el caso de que prosperaran las iniciativas citadas, podría normalizarse la situación urbanística de la zona por lo que, estimando que no eran precisas nuevas actuaciones por parte de esta Institución, dimos por **concluidas** nuestras gestiones.

No tuvo un final que supusiera una solución al problema planteado la queja 18/1548, en la que la persona reclamante, en su condición de apoderada de una sociedad nos exponía su disconformidad con diversas actuaciones del Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán que consideraba contrarias al ordenamiento jurídico, en el curso de la tramitación de un expediente relativo a la edificación de una manzana del PGOU de ese municipio, por entender que se estaban dilatando injustificadamente los plazos legalmente conferidos para resolver sus solicitudes de primera ocupación y otras cuestiones relativas a la promoción de 48 viviendas.

En nuestra petición de informe inicial, interesábamos que se nos trasladara el posicionamiento acerca de las diversas cuestiones planteadas tales como la caducidad o no de la licencia originaria, la recepción de las obras de urbanización de la avenida principal, la procedencia o no del faseado de las obras, la no emisión de los certificados de silencio demandados por la promotora, etcétera.



En su respuesta el Ayuntamiento defendía la correcta tramitación de los expedientes urbanísticos y su plena conformidad con el ordenamiento jurídico, la imposibilidad de otorgar una licencia de primera ocupación parcial y la expedición de certificación de silencio administrativo. Finalmente se indicaba que la licencia de obras no permitía su ejecución por fases y que se le habían notificado todos los documentos obrantes en el expediente administrativo.

En vista de ello, recibidas las alegaciones dimos cuenta de ellas al Ayuntamiento, añadiendo que la parte promotora de la queja señalaba que, contrariamente a la anterior información municipal, la sociedad que representaba no había recibido resolución expresa a su solicitud de licencia de primera ocupación y del faseado de la edificación, así como de su solicitud de prórroga de licencia de obras. Por ello, solicitamos a esa Alcaldía que se aclararan estos extremos.

Esta última petición de informe no obtuvo nunca respuesta, por lo que esta Institución se vio obligada a requerirla en dos ocasiones pero ello no motivó que nos fuera remitida, por lo que nos vimos obligados a emitir **Resolución**, a la que tampoco hemos recibido respuesta, por lo que debemos dar cuenta de esta circunstancia en esta Memoria Anual.

1.14.2.1.4. Responsabilidad patrimonial y silencio en materia urbanística

En materia de responsabilidad patrimonial hemos concluido varias quejas al encontrarse los asuntos planteados en vías de solución.

Así, en la queja 19/2734 por caída en vía pública y solicitud de indemnización sin respuesta por parte del Ayuntamiento de Linares, la persona reclamante exponía que caminando por una calle de Linares sufrió una torcedura de tobillo, como consecuencia del mal estado en que se encontraba el acerado, siendo trasladado al servicio de urgencias de un hospital donde le diagnosticaron un esguince de tobillo grado II-III. En consecuencia, se encontraba imposibilitado para realizar cualquier tipo de tareas, desconociendo si le quedarían algunas secuelas o necesitaría posteriores tratamientos de rehabilitación.

Consideraba que la responsabilidad de este accidente era del Ayuntamiento, al no mantener el acerado en perfectas condiciones, no tener señalizado las condiciones de peligrosidad existentes, y no haber adoptado las medidas de seguridad necesarias para evitar este tipo de siniestros. Por ello presentó reclamación ante el Ayuntamiento solicitando una indemnización de 6.000 euros.

A pesar del tiempo transcurrido, el Ayuntamiento no había dado respuesta a su petición, ni le facilitaba información verbal sobre el estado de tramitación de su expediente considerando que ello le producía una total indefensión, al carecer de recursos económicos para poder actuar por vía judicial. En la respuesta municipal recibida comunicaban que se habían **estimado** las pretensiones reconociendo el derecho a percibir indemnización por los daños sufridos como consecuencia de su caída en la vía pública.

También se resolvió favorablemente la **queja 19/3779** formulada ante el perjuicio que la tala de árboles había ocasionado a 20 viviendas. Parece ser que hacía unos seis años hubo una tala masiva de eucaliptos en terrenos adyacentes a una barriada, pertenecientes a la administración pública; desde entonces habían comenzado a haber movimientos de tierra, con hundimiento de calle, rotura de viviendas, etcétera.

Crearon un grupo de personas afectadas para poder hacer más fuerza, pero después de varios meses tenían el presentimiento de que se estaban riendo de ellos. Había familias que estaban viviendo con el peligro de que se les cayera el muro de contención; la administración tan solo había librado unos 20.000 euros para hacer un lavado de cara a la calle y ellos tenían que buscarse la vida para arreglar sus casas. Creían que no se les estaba atendiendo correctamente y les gustaría que todo se pudiera arreglar antes de que empezaran las lluvias.

Admitida la queja a trámite, solicitamos del Ayuntamiento de El Bosque la emisión de un informe. De la respuesta emitida se desprendía que el Ayuntamiento, con la ayuda técnica de la Diputación Provincial de Cádiz, estaba adoptando diversas medidas para afrontar el grave problema de deslizamiento de terrenos que afectaba a las viviendas, encontrándose pendiente, como última actuación, de la conclusión de un estudio geotécnico prevista para comienzos de 2020, que permitiría determinar las causas de los desprendimientos y fisuras de las viviendas y las medidas a tomar.



Tras varias actuaciones más por nuestra parte, de la respuesta emitida se desprendía que se había considerado pertinente financiar el coste de la redacción del proyecto con cargo a los recursos propios municipales, y por la Diputación Provincial de Cádiz se había establecido la posibilidad de ejecutar las actuaciones en distintas fases, a fin de racionalizar el coste.

No obstante, se indicaba que, dado el estado de alarma, estas actuaciones se encontraban paralizadas pero se añadía que, tan pronto como se produjera la pérdida de vigencia del estado de alarma, se reanudarían con la mayor celeridad posible.

Así las cosas, entendimos que el Ayuntamiento venía haciendo cuantas gestiones se encontraban en su mano para afrontar el grave problema que les afectaba y que, dentro de la complejidad y difíciles gestiones que conllevaba, se estaban impulsando actuaciones efectivas para su definitiva solución por más que la misma no pudiera ser de carácter inmediato.

Por lo que respecta al **silencio mantenido por las administraciones locales en materia urbanística**, han sido numerosas las quejas que en 2020 se han visto resueltas satisfactoriamente tras interesar por nuestra parte la preceptiva respuesta municipal o tras emitir, resoluciones al respecto que, finalmente, quedaron aceptadas como la queja 20/1148, queja 20/1558, queja 20/0147, queja 20/0239, queja 17/1723, queja 20/6797, etcétera.

No obstante, veamos algunos ejemplos. Así, la queja 19/5892 en la que se denunciaba el silencio municipal ante escrito de denuncia del mal estado de conservación de la antigua Fábrica de Artillería en la ciudad de Sevilla. La fachada de este inmueble en la parte que daba a la Avenida de Eduardo Dato se encontraba en un estado lamentable con peligro para los viandantes lo que, a juicio de la persona reclamante, exigía la ejecución de obras urgentes.

Admitida la queja a trámite, únicamente a los efectos de que por el Ayuntamiento, se diera una respuesta expresa al escrito presentado por la persona interesada, es decir, sin entrar en el fondo de las cuestiones planteadas en el mismo, interesamos de la administración la necesidad de resolver expresamente, sin más dilaciones, dicho escrito, informándonos al respecto.

Ante la falta de respuesta del Ayuntamiento de Sevilla, de conformidad con lo establecido en el artículo 29.1 de la Ley 9/1983, de 1 de diciembre, del Defensor del Pueblo Andaluz, se le formuló

Resolución en el sentido de que diera respuesta, a la mayor brevedad posible a la solicitud formulada. En la respuesta remitida, el Ayuntamiento señalaba que había una empresa responsable del mantenimiento del inmueble y que, por ello, no se encontraba en estado de abandono. Se añadía que había un proyecto de rehabilitación para destinarlo al futuro Centro Magallanes y, por último, se indicaba que el cerramiento que daba a la Avenida Eduardo Dato contaba con un proyecto de reparación que se pretendía ejecutar durante el año 2020. Con ello, dimos por **aceptada** nuestra Resolución al haberse roto el silencio administrativo ante el asunto planteado.

Y también en la queja 19/6228 la parte promotora acusaba de la ocupación de terreno privado para la construcción de mirador municipal al Ayuntamiento de Navas de San Juan, sin que respondiera a sus escritos.

Ante la falta de respuesta del Ayuntamiento de Navas de San Juan a nuestra petición de que resolviese expresamente, sin más dilaciones, la petición formulada, se le formuló **Resolución** en dicho sentido. En la respuesta municipal se daba cuenta de que, efectivamente, el Ayuntamiento reconocía la apropiación de parte de terreno de la reclamante, exponía los antecedentes del asunto y las gestiones realizadas para su solución y, por último, señalaba el estado de las conversaciones que se desarrollaban con el/

“Al silencio mantenido por las administraciones locales en materia urbanística, han sido numerosas las quejas”



la representante de la misma para la adquisición por acuerdo mutuo o para la expropiación de dichos terrenos.

Así las cosas, como quiera que esta queja había sido tramitada a los solos efectos de que el Ayuntamiento de Navas de San Juan diera respuesta a la reclamación y ello ya se había producido, estimando **aceptado** nuestro Recordatorio de deberes legales dimos por concluidas nuestras actuaciones esperando que las negociaciones en curso permitieran alcanzar un resultado satisfactorio para ambas partes.

1.14.3. Quejas de oficio, Colaboración de las Administraciones y Resoluciones no aceptadas

1.14.3.1. Quejas de oficio

Por lo que se refiere a actuaciones de oficio, a continuación se relacionan las que han sido iniciadas a lo largo del año:

– **Queja 20/5396**: dirigida a la Viceconsejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, al Instituto Andaluz de la Mujer y a la Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP), relativa a Planeamiento Urbanístico e informe de impacto de género.

1.14.3.2. Colaboración de las Administraciones

En el ejercicio 2020 como es habitual la colaboración de las Administraciones responsables en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio para con esta Institución, ha sufrido dilaciones, dado el volumen de información que se hace preciso reclamar como consecuencia de las diversas quejas tramitadas, ello ha dado lugar a que hayamos seguido emitiendo resoluciones por la falta de colaboración inicial de los ayuntamientos implicados a las solicitudes de información efectuadas por esta Institución.

1.14.3.3. Resoluciones no aceptadas

En el sentido indicado con anterioridad, hemos de reseñar las quejas en las que no han sido aceptadas las Resoluciones formuladas:

– **Queja 15/4762**: dirigida al Ayuntamiento de Ogíjares, relativa a pasividad municipal en impulso a expediente de restauración de la legalidad urbanística.

– **Queja 16/5754**: dirigida al Ayuntamiento de Sevilla, relativa a posibles graves infracciones urbanísticas. Pasividad de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

– **Queja 17/3949**: dirigida a la Diputación Provincial de Málaga, relativa a no asistencia de la Diputación Provincial de Málaga en materia de disciplina urbanística.

– **Queja 17/4680**: dirigida al Ayuntamiento de Órgiva, relativa a pasividad municipal ante construcciones sin licencia en suelo no urbanizable.

– **Queja 17/6678**: dirigida al Ayuntamiento de Dos Hermanas, relativa a construcción irregular en azotea de edificio que causa perjuicios a los pisos inferiores.

– **Queja 18/1548**: dirigida al Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán, relativa a problemas con el desarrollo, ejecución y licencia de ocupación de una promoción de 48 viviendas.

– **Queja 18/4408**: dirigida al Ayuntamiento de Utrera, relativa a solar en estado de abandono. Peligro e insalubridad para inmuebles colindantes.