



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.

...

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