



el Ayuntamiento de Málaga no se devolvió, no obstante, la garantía definitiva, al considerar que no sería oportuno hasta que se acreditase dejar expeditos de soportes los emplazamientos.

Tras una larga tramitación del expediente finalmente se nos confirmó que las dos instalaciones publicitarias en explotación no contaban con la preceptiva autorización municipal y, al ser desconocido su titular, se daría traslado a los Servicios Operativos del Distrito para que procedieran a su retirada. Asimismo indicaban que se estaba tramitando el nuevo "Plan de limpieza y desbroce de parcelas municipales" en el que, entre otros, se contemplaba la retirada de soportes publicitarios, permitiendo la ejecución subsidiaria en caso de que las personas titulares de las instalaciones no atendieran el requerimiento de retirada de las mismas.

Con esta información, considerando que el asunto planteado se encontraba en vías de solución, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

1.16.2.2.2. Disciplina Urbanística

En esta materia es, sin lugar a dudas, en la que nos formulan una mayor cantidad de quejas y en las que se suscita la necesidad de formular resoluciones a las administraciones públicas competentes afectadas.

Debemos relatar la **queja 19/4486** incoada de oficio en la que esta Institución mostraba su preocupación ante las graves **agresiones que se vienen perpetrando en nuestro territorio contra el suelo no urbanizable como consecuencia de la ejecución de obras y edificaciones no autorizadas** con el importante daño, en muchos casos irreparable, que ello conlleva para sus valores naturales, medioambientales y agrícolas.

A la fecha de cierre de este Informe Anual hemos recibido contestación de las Diputaciones Provinciales a las que nos habíamos dirigido en las que se acoge de forma positiva nuestra **Resolución**, consistente en las siguientes recomendaciones:

Recomendación 1: *Que, -ante las agresiones que sufre el suelo no urbanizable de nuestra Comunidad Autónoma por la ejecución de obras sin licencia con el consiguiente daño a sus valores ambientales y paisajísticos y dada la carencia de medios materiales y humanos con que los pequeños municipios pueden hacerles frente para paralizar, impedir y sancionar dichas infracciones urbanísticas- por parte de esa Diputación Provincial se organice un Servicio o Sección Específico suficientemente dotado para prestarles asistencia, asesoramiento y apoyo en materia de disciplina urbanística 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.*

Recomendación 2: *En todo caso, dada la competencia propia municipal en materia de disciplina urbanística, este servicio se prestará a los municipios que así lo soliciten mediante la aprobación de una norma provincial que regule los términos y requisitos de asistencia y las formas de financiación, que en cada caso correspondan, de acuerdo, al menos, con los criterios de atención preferente a los municipios de menor población y a los municipios de insuficiente capacidad económica y de gestión, así como la urgencia de la asistencia requerida y, en caso de estimarlo conveniente, mediante la suscripción de los correspondientes **convenios de colaboración**, determinando las funciones que asume el Servicio o Sección Provincial que, a nuestro juicio, deben ir más allá de la sola emisión de informes técnicos y jurídicos y conllevar un efectivo impulso en la instrucción, tramitación y ejecución de los expedientes de restauración de la legalidad urbanística.*

Recomendación 3: *Por otra parte, dada la complejidad técnica que, especialmente para los Servicios Técnicos de los pequeños municipios, supone la aplicación de las medidas previstas en el 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 y de las que prevé el anteproyecto de Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía, resulta imprescindible extender la colaboración a prestar por las Diputaciones Provinciales (también por los Servicios de Inspección Urbanística de la Comunidad Autónoma) a la implantación de estas medidas que, previsiblemente, deben conllevar una mejora de la articulación de las actuaciones encaminadas a impedir nuevas edificaciones irregulares en el suelo no urbanizable.*

Recomendación 4: *De todas estas iniciativas, se deberá ofrecer amplia información y asesoramiento específico a los responsables municipales al objeto de que tomen debida conciencia de sus competencias propias en materia de disciplina urbanística y tengan conocimiento de la colaboración que las Diputaciones Provinciales y la Junta de Andalucía pueden prestarles en el ejercicio de estas competencias en sus respectivos términos territoriales.*

De esta Resolución se da cuenta igualmente a la Viceconsejería 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”.

Por su parte, la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, nos respondió diciendo que comparte el análisis realizado por esa Institución en relación con la protección del suelo no urbanizable en Andalucía.

Asimismo, nos daba cuenta de que en el año 2020, a pesar incluso de las dificultades padecidas por la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19, el número de actuaciones inspectoras de la administración autonómica se ha incrementado un 12% respecto a 2019 y prácticamente llega a duplicar el número de expedientes tramitados en 2018 (incremento superior al 95% respecto a 2018).

Por otra parte, el ámbito de competencias en materia de disciplina urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía es subsidiario y limitado al ámbito material que dispone el artículo 56.3 de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, siempre que afecte a intereses supralocales, y se ha de ejercitar de conformidad con los criterios de programación de la actuación inspectora y que para el cuatrienio 2017-2020, aparecen publicados en la Orden de 20 de abril de 2017.

El respeto al ámbito competencial municipal dificulta que la administración autonómica pueda celebrar pactos o convenios con las Corporaciones Locales para el debido ejercicio de competencias en materia de disciplina urbanística.

No obstante, el Anteproyecto de Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía aborda sin ambages la responsabilidad de la Comunidad Autónoma sobre la protección del territorio andaluz, previendo la intervención directa de la Comunidad Autónoma en aquellas actuaciones ejecutadas en suelo no urbanizable que afecten a la ordenación del territorio, al mismo tiempo que prevé el refuerzo de la Inspección Autonómica mediante la creación de un Cuerpo de Subinspectores que permita la constante presencia en el territorio y una reacción rápida y eficaz frente a la ilegalidad urbanística.

Se añadía que la administración autonómica mantiene una línea constante de colaboración y asesoramiento en materia de disciplina urbanística con los municipios, en especial los de menor población, traducida en la celebración de reuniones, emisión de informes y respuestas y aclaraciones en relación con la disciplina territorial y urbanística y la normativa de aplicación.

Finalmente se nos trasladaba que en la línea de las Recomendaciones de esta Institución, y aprovechando el impulso de nuestra Resolución, se remitirá un borrador de convenio a la mayor brevedad a las distintas Diputaciones Provinciales con objeto de mejorar la eficiencia de la gestión pública en el ejercicio de la disciplina urbanística, estableciendo un marco jurídico general de colaboración en disciplina urbanística entre la administración autonómica y las diputaciones provinciales.

En vista de todo ello, consideramos plenamente aceptadas nuestras recomendaciones con lo que esperamos que se siga avanzando en la protección y defensa del suelo no urbanizable de nuestra comunidad autónoma.

Asimismo, mencionamos la [queja 21/3210](#) en la que la persona promotora de la queja nos denunciaba **obras presuntamente ilegales en un patio** debiendo, en consecuencia, procederse a la demolición de la escalera y ampliación a nivel de patio de planta primera y reposición de éste a su estado inicial.



El Ayuntamiento de Sevilla ordenó las medidas necesarias para la restitución de la realidad física alterada en la edificación. La persona infractora interpuso recurso contencioso administrativo contra el acuerdo municipal, siendo desestimada su pretensión. La sentencia advertía que la misma era firme al no haber recurso alguno contra ella. A pesar del tiempo transcurrido, por parte del Ayuntamiento no se ha procedido a ejecutar las resoluciones contenidas en los acuerdos adoptados.

Admitida la queja a trámite solicitamos del Ayuntamiento de Sevilla información relativa a las actuaciones realizadas o, previstas de realizar, para la ejecución de las decisiones adoptadas en este asunto.

En la amplia respuesta municipal se mencionaba que, de conformidad con el artículo 184 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, mientras la persona obligada continuara incumpliendo la orden de reposición de la realidad física alterada había de procederse a imponer hasta doce multas coercitivas, con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras realizadas; sin perjuicio de que, en cualquier momento, pudiera llevarse a cabo la ejecución subsidiaria a costa de aquella, ejecución a la que debería procederse en todo caso una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.

En virtud de ello, se había procedido a la imposición de multas coercitivas hasta un número de tres, como medida de ejecución forzosa de la orden de restitución. Dichas multas, habían sido recurridas ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo, estando pendiente de sentencia el recurso interpuesto contra la tercera multa coercitiva (recurso del cual tenía constancia la persona reclamante por haber sido emplazada para su personación en el juicio conforme disponía el artículo 49 de la Ley 29/2990, de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa).

Se nos indicaba que por parte de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente se seguiría el procedimiento previsto en el artículo 184 antes citado, si bien no podían prescindir de las garantías y derechos de defensa que conceden las leyes a los ciudadanos frente a los actos administrativos aun cuando a veces supongan acción obstaculizadora a la acción administrativa. Considerando, por tanto, que el asunto planteado se encontraba en vías de solución, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

En la [queja 20/1588](#) la persona reclamante, ocupando la presidencia de una comunidad de propietarios, denunciaba al Ayuntamiento de Huelva la ejecución de **obras sin licencia en las zonas comunes** y de acceso al inmueble mediante escrito de fecha 12 de febrero de 2020, sin haber obtenido respuesta alguna.

Admitimos la queja a trámite únicamente a los efectos de que por la Administración se diera una respuesta expresa al escrito presentado respondiéndonos, en síntesis, que dada la naturaleza de las posibles infracciones urbanísticas denunciadas, se hacía preciso una inspección previa para poder adoptar, en su caso, las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que pudieran resultar procedentes. Dada la situación de alarma sanitaria, dicha inspección no se había podido realizar por lo que se anunciaba que se efectuaría cuando ello procediera.

De acuerdo con ello, solicitamos al Ayuntamiento que nos mantuviera informados, cuando fuera posible, de la realización de la inspección y, en base a su resultado, de las posteriores medidas que se pudieran acordar para restaurar la legalidad urbanística si ello procedía.

En el nuevo informe remitido, en relación a actuaciones ejecutadas expresamente prohibidas en las ordenanzas municipales, se concluía que esa administración debía declarar la imposibilidad de continuar con la actuación solicitada y requerir al responsable de las obras la restitución de la realidad física alterada.

Por ello, transcurrido un tiempo, interesamos que nos remitiera las resoluciones relativas a la restitución de la realidad física alterada. Puesto que, finalmente, se nos informó que se había dictado Decreto de restauración a su estado original de la realidad física alterada, dimos por concluidas nuestras actuaciones al deducirse que el asunto planteado se encontraba en vías de solución.

En la [queja 20/3379](#) se exponía que tras reiterar diversos escritos al Ayuntamiento de Fuengirola denunciando el estado del edificio del que era copropietaria, así como de la realización de cerramientos de plazas de garaje que comprometían la seguridad, salubridad y maniobrabilidad del sótano, se le comunicó la decisión de requerir, a la comunidad certificado técnico, entendiendo que eludían obligaciones en orden

a garantizar la seguridad y salubridad de la edificación, omitiendo orden de ejecución de demolición de las obras que comprometían la seguridad y salubridad del sótano.

También se le requería para que facilitara el nombre de los propietarios que habían cerrado las plazas de garaje, considerando que se trasladaba la carga de las obligaciones de disciplina urbanística a la parte denunciante en vez de ejercitarlas el propio ayuntamiento que era quien disponía de las potestades.

Explicaba que no aportarlos por su parte no era caprichoso sino por imposibilidad de hacerlo, ya que se encontraba ejercitando acciones contra la comunidad para poder tener acceso a los datos ciertos y fidedignos de titularidad, e incluso se había dirigido al Ayuntamiento de Fuengirola solicitando acceso al expediente de concesión de licencia de entrada de vehículos a través de las aceras y aún no se le había facilitado dicho acceso.

Admitida la queja a trámite solicitamos del ayuntamiento que se inspeccionara el inmueble e informara de la concurrencia de las **posibles infracciones urbanísticas efectuadas en el garaje**, así como de las medidas que, en orden al restablecimiento de la legalidad urbanística se pudieran impulsar, si ello resultara procedente.

Se nos comunicó que se había requerido a la comunidad de propietarios para que aportara informe técnico suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, referente al alcance de la posible afección de las filtraciones de agua sobre la estructura y que paralelamente informaran sobre las actuaciones y medidas que se estaban realizando o se iban a realizar sobre esta falta de estanqueidad en la terraza de las zonas comunes de la comunidad. Se indicaba también que, en reunión mantenida con la administración y el técnico de la comunidad se les trasladó la necesidad de aportar la documentación referida, así como la totalidad de las reclamaciones de la interesada.

Respecto a las plazas de aparcamiento, se estaba efectuando su inventario de acuerdo a lo preceptuado por el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Para ello se había solicitado a la comunidad de propietarios información sobre el particular, dada la dificultad de relacionar las plazas de aparcamiento con su propiedad por no estar vinculados los datos físicos (numeración) de las fincas con la información catastral.

Tras varios requerimientos de información se nos respondió finalmente que se habían generado 51 expedientes de protección de la legalidad urbanística. Así los mismos se estaban tramitando de conformidad a lo establecido en el artículo 71.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, guardándose el orden riguroso de incoación.

Puesto que de lo anterior se deducía que el asunto se encontraba en vías de solución, dimos por concluidas nuestras actuaciones, teniendo en cuenta que el plazo que tiene la administración para emitir las resoluciones pertinentes no aconsejaba que mantuviéramos abierto el expediente hasta la emisión de las mismas.

En la **queja 19/3056** la persona reclamante presentó ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga una solicitud para que comprobara la legalidad de las obras efectuadas por la vivienda colindante a la suya, ya que cuando se personó en la Gerencia para comprobar si tenía permiso el personal técnico no lo encontró ni para esa construcción ni para los seis meses que duró la obra. Tras personarse en dicho organismo en múltiples ocasiones continuaba sin obtener respuesta.

Admitida la queja a trámite, solicitamos del Ayuntamiento de Málaga que se nos indicara si las obras denunciadas contaban con la preceptiva **licencia municipal** y se ajustaban a la misma.

Se reconocía en el informe remitido la presentación de escritos de denuncia sobre posible infracción urbanística por parte de la persona reclamante y se indicaba que no se había tramitado la denuncia, a pesar de comprobar que no existía licencia para las obras que motivaban la misma argumentando, en síntesis, que existía un Plan Municipal de Inspección Urbanística aprobado ante la imposibilidad de acometer de forma plena el ejercicio de las potestades de disciplina urbanística, que el Servicio de Infracciones solamente disponía de dos técnicos para todo el término municipal y que, en consecuencia, todas las denuncias, incluida la que nos ocupaba, se tramitaban conforme a los criterios establecidos en dicho Plan.



A la vista de ello, partiendo de la obligación del ayuntamiento de velar por el mantenimiento de la disciplina urbanística en el término municipal, interesamos que nos indicara el plazo aproximado en que, en aplicación de los criterios establecidos en el citado Plan y a tenor de los técnicos asignados al servicio de infracciones, se podría iniciar la tramitación de la denuncia de obras sin licencia formulada, aclarando si, en todo caso, se adoptaban las cautelas precisas para evitar posibles prescripciones de infracciones urbanísticas, toda vez que el Plan no podía constituir una excusa para no dar curso en el sentido que procediera a las denuncias que se formularan por parte de los administrados, sino que debía constituir un instrumento para una mayor eficacia en la tramitación de los expedientes de protección de la legalidad urbanística.

Esta Institución entendía, por otra parte, que la insuficiencia de medios personales podía generar, durante un tiempo, el que la tramitación de un expediente, cualquiera que fuera su naturaleza, no se tramitara con la diligencia adecuada, pero las dilaciones extendidas en largos periodos que denotaban no una situación excepcional, sino más bien un problema estructural debían exigir que, por parte de la alcaldía, se tomaran decisiones a corto plazo para garantizar que el servicio de infracciones de la Gerencia Municipal de Urbanismo contara con los medios personales suficientes para poder ejercer debidamente sus funciones y evitar la consolidación de posibles graves infracciones urbanísticas.

A todo esto se dio cuenta, en síntesis, de que se estaba realizando un esfuerzo para reforzar la plantilla del servicio de inspección e impulsar y mejorar la tramitación de los expedientes de disciplina urbanística, habiéndose incrementado el número de expedientes resueltos.

A la vista de ello, valorando positivamente las iniciativas citadas, seguíamos interesados en conocer el plazo aproximado en que se podía iniciar la tramitación de la denuncia de obras sin licencia formulada.

Se nos remitió, en síntesis, abundante documentación relativa a las medidas tomadas y al esfuerzo realizado para dotar de más personal al Servicio afectado, así como de la necesidad de observar el Plan Municipal de Inspección aprobado para priorizar las actuaciones de disciplina urbanística más importantes, añadiendo que, por todo ello, se reiteraba la imposibilidad de estimar plazos para impulsar la denuncia de la persona afectada.

Desde esta Institución insistimos en que, dado que esta queja se tramitaba debido a la ausencia de impulso administrativo a denuncia de posible infracción urbanística, se nos mantuviera informados de los subsiguientes trámites de la denuncia de obras sin licencia formulada por la persona reclamante y de la resolución que, en su caso, se adoptara.

Así, se nos informó que se iba a impulsar de manera inmediata la tramitación del expediente de infracciones que nos ocupaba por obras ejecutadas sin licencia. Y, posteriormente, por fin se nos comunicó que por Resolución se había incoado procedimiento de restablecimiento de la realidad física alterada por obras consistentes en cuerpo construido de 15 m² de superficie y de cobertizo o almacén de madera de 5 m² de superficie, habiéndose notificado tanto al denunciado como a la persona denunciante.

Considerando, en consecuencia, la aceptación de la pretensión, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

En la **queja 19/5629** la persona reclamante manifestaba que dirigió escrito al Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Écija exponiendo que una empresa **cableó con fibra óptica la fachada de su casa** y el resto de la calle, sin su permiso ni el del resto de los vecinos.

Al no obtener respuesta se personó en Urbanismo, donde le informaron del archivo de su reclamación porque, seguramente, contaría con licencia para el cableado pero, afirmaba, que no era así y seguía sin obtener respuesta expresa a su reclamación. Admitida la queja a trámite solicitamos del Ayuntamiento de Écija que nos diera cuenta de la resolución expresa que emitiera.

De la amplia información remitida se concluía que la empresa había presentado al Ayuntamiento un proyecto para plan de despliegue de red de telecomunicaciones de fibra óptica, por lo que volvimos a dirigirnos al mismo solicitando conocer si había sido informado o no favorablemente y se le había concedido la licencia, así como las consecuencias de que, aunque en el plano no se incluyera infraestructura de fibra óptica en la calle que nos ocupaba, llegó a instalarse, debiendo aclararnos si ello constituía una irregularidad y, de ser así, se nos debía informar de las medidas para subsanarlo y de las gestiones que se estuvieran

impulsando para obtener los informes de otros departamentos o administraciones que debían disponerse con carácter previo y las causas del retraso en su emisión.

También queríamos conocer la resolución que finalmente se dictara en el expediente de restauración de la legalidad urbanística tras la emisión del informe pendiente del departamento de casco histórico.

En un último informe se nos indicó que si bien la Ley de Telecomunicaciones entendía como viables las obras, éstas afectaban al casco histórico de la ciudad, no siendo compatibles en este caso con la normativa en materia de protección del patrimonio.

En el caso concreto que nos ocupaba, independientemente del sentido de la instrucción aclaratoria que permitiera resolver el expediente de licencia de obras, en ningún caso esto legalizaría las obras ejecutadas en el domicilio del reclamante, ya que las mismas no estaban contempladas en la licencia de obras solicitada.

En relación al expediente de disciplina urbanística, se había dado copia del nuevo escrito presentado, al objeto de su cumplimiento por el servicio de disciplina urbanística como departamento competente para su tramitación. En vista de todo ello, considerando que el asunto planteado se encontraba en vías de solución, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

En la **queja 20/5801** la persona reclamante exponía que en el inmueble colindante a otro de su propiedad, en la localidad de San Roque, se venía efectuando diversas **obras que le ocasionaban graves perjuicios y molestias**. Había denunciado esta situación ante el Ayuntamiento, pero no había obtenido respuesta alguna y la situación se agravaba con el paso del tiempo.

Admitida la queja a trámite solicitamos informe al Ayuntamiento de San Roque, que en su respuesta nos indicó que consecuencia de las denuncias efectuadas se emitieron actas de inspección de disciplina urbanística, así como informe técnico e informe jurídico y que en base a ellos se dictó decreto de alcaldía acordando incoar expediente de protección de la legalidad urbanística por la ejecución de una edificación en la parcela objeto de la queja, por carecer de la preceptiva licencia municipal y no ser legalizable al no ser compatible con la ordenación urbanística vigente por lo que se iba a proceder a ordenar la restitución de los terrenos a su estado original, para lo cual se debería proceder a la demolición de la edificación.

A estos efectos el procedimiento daba trámite de audiencia por plazo de diez días para formular alegaciones, en su caso, con carácter previo a la adopción de la resolución definitiva de reposición de la realidad física alterada.

En vista de lo anterior, se deducía que el asunto planteado se encontraba en vías de solución con el ejercicio de sus competencias urbanísticas por parte del Ayuntamiento, sin perjuicio de que sobre los daños que se hubieran causado a su propiedad por las obras realizadas o el cierre del hueco efectuado por parte del vecino denunciado, la administración informante no era competente para resolver y debería formularse denuncia ante los tribunales de justicia ordinarios.

En la **queja 20/7850** la persona reclamante exponía que el Ayuntamiento de Cádiz le había requerido bajo apercibimiento de sanción la realización de obras de seguridad en la fachada de un inmueble de su propiedad, por lo que solicitó **licencia de ocupación de la vía pública**, necesaria para el inicio de dicha obra, aportando la documentación correspondiente, sin obtener respuesta pero volviendo a recibir requerimiento de la Gerencia de Urbanismo con apercibimiento de incoación de expediente sancionador y multas coercitivas.

Admitida a trámite la queja, en la respuesta municipal emitida se nos comunicó que ya había sido aprobada la ocupación de la vía pública con elementos auxiliares y notificada a la persona reclamante, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

En la **queja 20/5928** se nos exponía por su promovente que tenía una **vivienda de turismo rural**, en cuya parcela de al lado se iba a construir un centro logístico y de paso legalizar más de 3.000 metros que tenían contruidos sin licencia y donde ejerce una actividad para la que tampoco tenía licencia.

Admitida la queja a trámite solicitamos del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera que nos indicara si las obras que suscitaban la disconformidad de la persona interesada contaban con todas licencias y



autorizaciones necesarias y se ajustaban a las mismas. De no ser así, deseábamos conocer las actuaciones impulsadas para la restauración de la legalidad urbanística y, asimismo, para que se impidieran las infracciones de tráfico en que se estaría incurriendo con la ejecución de dichas obras.

En el informe que la Alcaldía nos remitió, se indicaba lo siguiente:

"Al margen de lo expuesto, y según denuncia presentada por ... sobre posibles obras y actividades llevadas a cabo en la Finca sita en ..., sin la preceptiva licencia municipal, este Ayuntamiento adoptará, en su caso, todas las medidas necesarias para la protección de la legalidad urbanística y restauración del orden jurídico perturbado."

De acuerdo con lo anterior, y transcurrido un periodo de tiempo, nos dirigimos nuevamente al citado ayuntamiento interesando que nos actualizara la información en el mismo sentido de nuestra petición de informe inicial.

Recibida respuesta municipal se nos indicaba que se había iniciado la incoación de expediente sancionador, así como para la protección de la legalidad urbanística, por la realización de obras consistentes en ampliación de nave, habiéndose notificado, estando actualmente ambos expedientes en fase de instrucción y estudio como paso previo a la propuesta de resolución de la instrucción del procedimiento sancionador.

En vista de lo anterior, podíamos deducir que con el ejercicio de las competencias urbanísticas por parte municipal el asunto por el que la persona reclamante había acudido a esta Institución se encontraba en vías de solución, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

En la **queja 16/1423** ante el reiterado silencio municipal, nos vimos obligados a formular al Ayuntamiento de Sevilla Resolución en el sentido de que se realizaran cuantas actuaciones fueran necesarias con objeto de que la denuncia de **posibles irregularidades urbanísticas y ambientales** formulada por la persona interesada fuera objeto del debido impulso en su tramitación, atendiendo a las lógicas expectativas de llevar demasiado tiempo confiando legítimamente en que ese Ayuntamiento iba a ejercer sus competencias en materia de disciplina urbanística y ambiental.

Tras reiterarnos en varias ocasiones en dicha Resolución, finalmente recibimos respuesta indicando que se había girado visita por el servicio de inspección y comprobado que se había restituido la realidad física alterada conforme a lo ordenado por el ayuntamiento.

En vista de lo anterior, deduciéndose la aceptación de la Resolución formulada, dimos por concluidas nuestras actuaciones, considerando aceptada la pretensión planteada.

En la **queja 20/8038** con motivo de una queja anterior, con fecha 6 de septiembre de 2019 solicitábamos del Ayuntamiento de Rota la emisión de un informe en relación con la **limpieza de solar colindante** al de la persona denunciante.

Ante un nuevo escrito de la afectada en el que indicaba que se habían comenzado las labores de limpieza del solar en cuestión, por lo que pedía que quedara cerrado el expediente de queja, dimos por concluidas nuestras actuaciones y le indicamos a dicho ayuntamiento que, por tanto, ya no era preciso que nos remitieran el informe interesado.

Pero la persona interesada nos volvió a escribir solicitando de nuevo la limpieza de solar. En vista de lo anterior, nos dirigimos al citado ayuntamiento solicitando nos informara sobre la situación planteada, indicándonos en la respuesta emitida que se había dado orden a los servicios generales del ayuntamiento para que procedieran al adecentamiento y limpieza, lo más urgente posible, del solar que nos ocupaba.

En la **queja 19/2786**, con fecha 6 de marzo de 2018 comunicábamos al Ayuntamiento de Cártama, respecto a un expediente anterior del año 2014, que dábamos por concluidas nuestras actuaciones a la vista del informe en el que se nos daba cuenta de las actuaciones impulsadas para dar cumplimiento a la orden de demolición acordada.

Sin embargo, recibida nueva comunicación de la persona reclamante en la que se nos exponía que, pese al amplio plazo de tiempo transcurrido, **la demolición acordada seguía sin llevarse a cabo** a pesar del

escrito que remitió al Ayuntamiento, procedimos a abrir nuevo expediente de queja y, en consecuencia, interesamos se nos informara de las causas por las que aún seguía sin ejecutarse la demolición ordenada y plazo aproximado en que se podría efectuar la misma.

En la respuesta municipal se nos dio cuenta de que se requirió al arquitecto técnico municipal para que redactara el proyecto de demolición de la construcción que nos ocupaba, sin que aún se hubiera concluido su redacción, por lo que volvimos a solicitar que se nos informara de la fecha de conclusión de dicho proyecto y, en base a ello, del plazo aproximado en que podrían iniciarse las obras de demolición ordenadas.

En esta ocasión, se ponía de manifiesto que el técnico seguía sin redactar el proyecto debido a la carencia de tiempo para ello y la necesidad de atender cuestiones más urgentes. Por ello, se señalaba que se estaba estudiando la opción de subcontratar la redacción del mismo, lo que impedía aventurar fechas estimadas para la posible ejecución de la demolición.

Esta Institución comprendía que la insuficiencia de medios personales podía ocasionar, durante un tiempo, que la tramitación de un expediente, cualquiera que fuera su naturaleza, sufriera importantes dilaciones, pero si no se trataba de una situación excepcional, sino por el contrario un problema estructural, resultaba preciso adoptar medidas para garantizar que cuestiones de relevancia, como el mantenimiento de la disciplina urbanística en el municipio, tuvieran una respuesta adecuada.

Por ello, solicitamos que se nos indicara si, finalmente, se había subcontratado la redacción del proyecto y, de ser así, el plazo aproximado en que podría encontrarse redactado y comenzada su ejecución en aras al restablecimiento de la legalidad urbanística.

Aunque en anteriores informaciones municipales se nos manifestaba la intención de subcontratar la ejecución del proyecto de demolición, en esta ocasión se nos indicó que se iba a requerir a la persona interesada para que, en un plazo de dos meses, aportara proyecto de demolición visado, estudio básico de seguridad y salud, estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición de la edificación objeto de la queja. Por ello, pedimos que se nos indicara si, finalmente, había sido aportada la documentación requerida en el plazo señalado y, de ser así, la fecha aproximada en que se estimara que podría abordarse la citada demolición de forma que quedara restaurada la legalidad urbanística.

Finalmente, se nos informó del encargo, por parte municipal, de la redacción del proyecto de demolición, por lo que se deducía que el asunto planteado se encontraba en vías de solución, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

En la **queja 20/5501** la persona reclamante nos denuncia la **falta de limpieza en una parcela de su calle**, así como, la falta de respuesta municipal a sus escritos reclamando las medidas de limpieza y salubridad en dicha finca.

Admitida la queja a trámite nos dirigimos al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe interesando que por parte de los servicios técnicos municipales, se verificara el estado del solar en cuestión y, en caso de resultar procedente, se instara a la propiedad del mismo para su debido mantenimiento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

De la información que se nos trasladó, se desprendía que ya se habían impuesto seis multas coercitivas para tratar de conseguir que la propiedad del solar diera cumplimiento a las medidas necesarias, sin embargo, el hecho era que pasaban los meses y ello no se había conseguido.

Así las cosas, volvimos a dirigirnos al Ayuntamiento interesando que nos indicara si se estaba valorando la posibilidad de acudir a la ejecución subsidiaria a costa de la persona obligada las actuaciones ordenadas y que venía incumpliendo hasta el momento. De no ser así, que se nos expusiera las razones por las que ello no se estimaba procedente y, en todo caso, que nos mantuviera informados de la imposición de las sucesivas multas coercitivas y de si se había conseguido su abono en procedimiento de apremio.

En la respuesta municipal se informaba que las notificaciones del expediente de orden de ejecución para la limpieza de la parcela no habían podido realizarse por encontrarse reiteradamente ausente su destinatario, habiendo tenido que recurrir constantemente a su publicación en el boletín oficial del Estado.



Al haber transcurrido el plazo otorgado sin que hubiera dado cumplimiento a la citada orden ni presentado documentos o justificaciones, con fecha 24 de junio de 2021 se dio instrucciones para realizar la citada limpieza del solar a través de los servicios técnicos municipales con imputación del coste al obligado.

Trasladada esta información a la persona reclamante para que formulase las alegaciones y consideraciones que estimara oportunas, nos comunicó que el 13 de julio de 2021 se había procedido a la limpieza de la parcela, por lo que al haber sido aceptada su pretensión, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

En la [queja 17/5595](#) la persona interesada exponía que, desde hacía varios años, venía denunciando ante el Ayuntamiento de Almuñécar la realización de **obras de ampliación de vivienda** en parcela colindante con la vía pública, sin que le constara que, por parte municipal, se hubieran realizado las actuaciones procedentes en orden a la restauración de la legalidad urbanística y para la recuperación del espacio de vía pública objeto de apropiación.

Admitida la queja a trámite nos dirigimos al Ayuntamiento solicitando que nos informara de las actuaciones llevadas a cabo en el curso de la tramitación del expediente de disciplina urbanística y de las posteriores actuaciones tendentes a la ejecución de la resolución dictada en el mismo, así como a la recuperación del espacio de vía pública que, en su caso, hubiera podido ocuparse.

Del contenido del primer informe emitido dimos cuenta a la persona interesada para que formulara alegaciones o consideraciones acerca del mismo. Así lo hizo y se las trasladamos a la corporación municipal para que nos indicara su posicionamiento y, sobre todo, en lo referente a la improcedencia de suspender las actuaciones de recuperación del dominio público en base a un futuro planeamiento urbanístico que, en ningún caso, debía realizarse para legalizar actuaciones contrarias al que se encontraba en vigor, sino por razones de interés general.

Emitido el segundo informe, tras exponer diversas consideraciones y antecedentes, se manifestaba que, en ningún caso, se había suspendido el procedimiento de disciplina urbanística iniciado en su día en base a un planeamiento futuro, sino que, por el contrario, éste se encontraba en tramitación y pendiente de resolución, justificándose los retrasos que se advertían en la falta de medios técnicos, personales y económicos de la corporación municipal.

Por ello, esperando que esta carencia de medios hubiera quedado subsanada, transcurrido un tiempo volvimos a solicitar del Ayuntamiento de Almuñécar que nos trasladara su posicionamiento acerca de las alegaciones formuladas.

En el nuevo informe se emitía pronunciamiento sobre las alegaciones y se indicaba, en relación con el procedimiento por el que nos interesábamos, que éste había caducado pero que, dado que el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística no estaba sometido a limitación temporal al invadirse la vía pública, se tenía previsto declarar dicha caducidad e iniciar nuevo procedimiento de disciplina, de lo que se nos daría cuenta.

Así las cosas, trasladamos nuestra preocupación por esta situación de caducidad del procedimiento incoado en su día, lo que originaba la perpetuación de una posible apropiación de espacio público, por lo que esperábamos que se adoptaran medidas efectivas para subsanar la carencia de medios que afectaba al ayuntamiento. También solicitamos, nuevamente, que se nos diera cuenta de la incoación del nuevo procedimiento que se nos anunciaba y, en su caso, de la resolución que se dictara y, en su caso, de las actuaciones llevadas a cabo para la recuperación del espacio de vía pública objeto de apropiación, esperando que estas actuaciones fueran impulsadas con eficacia y diligencia con objeto de evitar nuevas situaciones de caducidad.

En respuesta se nos dio cuenta de la resolución municipal por la que se acordaba declarar la caducidad del expediente de disciplina urbanística incoado por las obras objeto de denuncia y el inicio de un nuevo expediente, señalando que, dado que nos encontrábamos ante una posible ocupación de la vía pública, no había una limitación de plazo para ello.

Y volvimos a solicitar a la administración que nos mantuviera informados de los sucesivos trámites y resolución que se adoptara en el nuevo expediente incoado, esperando que se diera la máxima celeridad

posible a su tramitación, toda vez que no resultaba de recibo que unas posibles obras sin licencia y que suponían la ocupación de la vía pública, permanecieran sin ser objeto de la pertinente restauración de la legalidad urbanística. Por ello, instamos a la alcaldía para que diera las instrucciones oportunas a fin de que el servicio de urbanismo impulsara de forma efectiva este nuevo expediente sin más demoras.

Se nos respondió que se emitió resolución concediendo un plazo de dos meses para la reposición de la realidad física alterada, resolución que no se pudo notificar a la persona afectada, por las circunstancias extraordinarias debido a la pandemia, hasta el 9 de marzo de 2021. También nos indicaban que, de la información facilitada por la inspección de obras, independientemente de las actuaciones del expediente de disciplina urbanística incoado, la representación de la persona afectada se puso en contacto con el servicio de arquitectura para establecer la forma en que podía ejecutarse la orden realizada.

En vista de esta información y de que las actuaciones seguían sus trámites en el expediente de disciplina urbanística incoado, consideramos que el asunto planteado se encontraba en vías de solución y dimos por concluidas nuestras actuaciones.

En la [queja 20/3557](#) la persona reclamante exponía que desde hacía 4 años, su tía, una persona mayor y viuda, llevaba soportando **humedades** en el techo del cuarto de baño de **su vivienda**, ocasionadas por una rotura en las tuberías de la casa que tenía justo encima. Habían denunciado varias veces, había ido la policía local y habían llamado a su seguro, pero la vecina que provocaba la humedad se negaba a arreglarlo porque decía que no podía pagar el arreglo y no poseía ningún seguro.

Aunque la aseguradora de su tía había iniciado trámites para juicio, y que éste se podría producir a final de año, ellos no querían dinero y tampoco podían esperar tanto. Y mucho menos enfrentarse a una sentencia que aunque obligara a arreglar el desperfecto, en la práctica quedaría en nada, al no tener ingresos la persona obligada para hacer frente al mismo. Por ello solicitaba nuestra intermediación entre el Ayuntamiento Benahadux y la vecina, y si fuera posible establecer cauces para la reparación de dicha tubería.

Admitida la queja a trámite solicitamos del citado organismo información relativa a si el ayuntamiento iba a llevar a cabo actuación alguna respecto a la petición formulada ya que tuvimos conocimiento de la visita efectuada a la vivienda por miembros de la corporación municipal y por la policía local.

En el informe remitido por la Jefatura de policía local se indicaba que tras reunión mantenida por ambas partes implicadas, la propietaria de la vivienda causante de los daños ocasionados iba a proceder en breve a la reparación de los mismos, comprometiéndose a finalizar con la situación que se venía produciendo y extendiendo en el tiempo.

Asimismo, se nos informó que, tras conversaciones mantenidas con la parte interesada, el Ayuntamiento tenía constancia de que dichas humedades ya habían sido subsanadas. Habiéndose solucionado el asunto planteado dimos por concluidas nuestras actuaciones.

En la [queja 20/4542](#) la persona reclamante exponía que había formulando reiteradas peticiones al Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache por el **estado de abandono y suciedad de un solar colindante con su domicilio**, sin que el ayuntamiento hiciera cumplir las resoluciones dictadas a la propiedad para que mantuviera el solar en las adecuadas condiciones de seguridad y salubridad y todo ello a pesar de sus requerimientos reiterados ante la situación de inseguridad que padecía.

Admitida la queja a trámite solicitamos al Ayuntamiento que nos indicara las razones por las que, pese a las resoluciones dictadas para que la propiedad mantuviera el solar en las adecuadas condiciones, éste siguiera sin adecentarse y ocasionando una grave situación de inseguridad. Igualmente, deseábamos conocer si se habían impuesto multas coercitivas por incumplimiento y, de ser así, si se habían cobrado y si se había estudiado la ejecución subsidiaria de las actuaciones ordenadas.

En la respuesta municipal, tras exponer las numerosas actuaciones y avatares que habían afectado a la tramitación de este asunto, se nos indicaba que, con la intención de darle la máxima celeridad e impulso, se había iniciado nuevo expediente de orden de ejecución.



De esta información dimos cuenta a la persona interesada para que formulara las alegaciones o consideraciones oportunas, a lo que procedió exponiendo que el Ayuntamiento iba a ejecutar las obras de saneamiento del solar por ejecución subsidiaria pero el presupuesto se había tenido que aumentar y todavía no se habían realizado las obras, aunque las molestias que se producían en su vivienda continuaban.

Finalmente pudimos conocer que se había emitido resolución final del expediente de orden de ejecución y que una vez notificada, la entidad que aparecía como nueva propiedad del solar tendría el plazo de 20 días para la realización de las obras que se dictaban y/o en su caso presentar el recurso pertinente. Considerando que el asunto planteado se encontraba en vías de solución, dimos por concluida nuestras actuaciones.

En la **queja 20/3221** el reclamante, abogado, actuando en representación de diversos propietarios de una comunidad de propietarios de un inmueble situado en el núcleo de Arroyo de la Miel de la localidad de Benalmádena, exponía la preocupación de sus representados ante el funcionamiento de un centro spa en dicho inmueble que, a su juicio, no se atenía al carácter sanitario asistencial del complejo y que, además, estaría poniendo en riesgo técnico al edificio afectando a su cimentación ya que, a simple vista, se observaba que **el spa estaba provocando graves daños a su estructura.**

Nos dirigimos al Ayuntamiento de Benalmádena, quien nos remitió una amplia información, concluyendo que, dado que la mercantil que en ese momento explotaba el establecimiento, no era titular de la licencia de apertura, ni tenía documento que permitiera el funcionamiento a su nombre, se procedería a efectuar requerimiento para que se legalizara esta situación con la advertencia de que, si no se atendía al requerimiento, se ordenaría el cese de la actividad y cierre del establecimiento por todo el tiempo que se demorara su subsanación.

En atención a todo ello, nos dirigimos nuevamente al ayuntamiento para que nos indicara si habían sido formulados y atendidos los requerimientos sugeridos en el informe de la unidad de aperturas y, de no ser así, en el supuesto de que persistieran las numerosas irregularidades de diversa índole detectadas, que nos informaran de las posteriores medidas adoptadas tanto para evitar el funcionamiento del centro spa, como para la subsanación de las deficiencias constructivas detectadas.

En la respuesta recibida se nos envió copia de una resolución por la que se resolvía ordenar el cese de actividad y cierre del establecimiento dedicado a la actividad de spa, en vista de ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

En la **queja 19/4484** la persona interesada exponía que puso en conocimiento de la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, que un local tenía pintada la fachada completamente de azul, color que contravenía la normativa de PGOU de la zona en la que estaba situado. Ese mismo escrito lo presentó con fecha 1 de agosto de 2019, pero la fachada continuaba del mismo color, y sus escritos sin contestación.

En el informe del Servicio de Licencias e Inspección Urbanística que se nos adjuntó se señalaba que existía un expediente de legalización de obras en el que se había requerido que el promotor llevara a cabo determinadas actuaciones para ajustarse a la licencia concedida, añadiendo que se estaba a la espera de lo que resultara de este expediente para resolver a su vez lo que procediera en el expediente de infracciones urbanísticas.

Finalmente se nos indicó que la comisión ejecutiva de la gerencia de urbanismo y medio ambiente había dictado resolución, ordenando la inmediata paralización de las obras y la suspensión del uso del edificio como restaurante, se iniciaba procedimiento administrativo para la restitución de la realidad física alterada y además se requería la legalización de las obras que pudieran ser autorizables. Deduciéndose que el asunto planteado se encontraba en vías de solución, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

1.16.2.2.3. Gestión urbanística

Entramos en materia de gestión urbanística, entendida como el conjunto de procedimientos establecidos en la legislación urbanística para la transformación del uso del suelo, y especialmente para la urbanización de éste, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.