

A vueltas con las agresiones al suelo no urbanizable en Andalucía

En nuestro informe anual correspondiente a 2019, mostrábamos nuestra preocupación de años por la persistencia de las 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, y la **ausencia de una respuesta adecuada por parte de los poderes públicos para preservar la disciplina urbanística y defender los valores medioambientales de nuestras zonas rurales**, por lo que iniciamos de oficio 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 de forma que estos dispongan de los recursos adecuados para garantizar la protección y defensa de su suelo no urbanizable.

Pues bien, a lo largo de 2020 y de 2021 hemos llevado a cabo su tramitación habiendo dado por definitivamente concluidas nuestras actuaciones a fecha de cierre de este Informe Anual.

Así, hemos recibido contestación de las 8 Diputaciones Provinciales a las que nos habíamos dirigido en las que en líneas generales 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).

Finalmente se nos comunicaba que en la línea de las Recomendaciones de esta Institución, y aprovechando el impulso de la Resolución, se iba a remitir 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 con las medidas adoptadas, tanto por las diputaciones provinciales como por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio se siga avanzando en la protección y defensa del suelo no urbanizable de nuestra comunidad autónoma.

Más información en [*subcapítulo C.1.16*](#)

Reivindicamos una interpretación no restrictiva de los contratos de alquiler de vivienda de temporada para la concesión de ayudas al alquiler de vivienda habitual

En 2020, ya tratábamos la problemática de índole interpretativa que se nos había planteado con ocasión de la resolución desestimatoria de solicitudes formuladas al amparo de la convocatoria de ayudas al alquiler para vivienda habitual, a personas en situación de especial vulnerabilidad, con ingresos limitados y a jóvenes en la Comunidad Autónoma de Andalucía, efectuada por la Orden de 30 de octubre de 2018, en régimen de concurrencia no competitiva.

Algunas de las personas afectadas se habían dirigido solicitando amparo a esta Institución, al haberles sido denegadas las ayudas solicitadas por los organismos competentes para resolver, en concreto de Granada y Málaga, por **no cumplir el requisito de tratarse de un arrendamiento de vivienda habitual por haberse valorado que se trataban de contratos de arrendamiento de vivienda de temporada.**

En el curso de tramitación de estos expedientes, en el mes de noviembre de 2020 dirigimos a la Secretaría General de Vivienda una [Resolución](#), con una **Recomendación a fin de que diera instrucciones para que en**