



No queremos cerrar esta Introducción, dada la sensibilidad que **la cuestión de la igualdad de género** despierta en esta Institución, sin aludir 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 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, intentaremos 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 todas sus potencialidades, además de que para ello tengamos pensado llevar a cabo actuaciones singulares incoadas de oficio en el próximo ejercicio 2020 al objeto contribuir a visibilizar esta necesidad.

1.14.2. Análisis de las quejas admitidas a trámite

1.14.2.1. Urbanismo

1.14.2.1.1. Planeamiento Urbanístico

Como se expone en nuestra Introducción, se aprecia en este ejercicio un cierto incremento de las reclamaciones en materia de planeamiento. Así nos llegó la queja 17/1613, en la que se denunciaba la ausencia de impulso del Ayuntamiento de Nerja en orden a la **aprobación definitiva de un estudio de detalle**. Tras constatar tales hechos, formulamos **Recomendación** para que en caso de resultar procedente, se proceda, tras todos los años transcurridos, a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la UR-35 del PGOU de Nerja cuya aprobación inicial data de 2012, sin que se hayan explicado las razones que han determinado el retraso que se aprecia para concluir su tramitación.

Finalizando el año 2019, se nos remitió escrito de la alcaldía exponiendo la plena aceptación de nuestra Resolución e informando de que la aprobación definitiva del estudio de detalle en cuestión ya se había producido. Por ello, dejamos constancia de la conclusión favorable de este asunto.

Consideramos asimismo aceptada nuestra Resolución en la **queja 17/2519**, en la que la cuestión planteada radicaba en **la disconformidad vecinal con la construcción de un aparcamiento en altura en un solar** que, en principio, estaba destinado a la construcción de viviendas de promoción pública. Ante la ausencia de respuesta municipal a nuestra petición de informe, nuestra **Recomendación** al Ayuntamiento de Cádiz lo fue en el sentido de que, informando a esta Institución, se emitiera una respuesta expresa sin más demoras al escrito de reclamación que formuló la comunidad de propietarios disconforme con la construcción del cuestionado aparcamiento público en altura.

En la contestación municipal, se nos ofrecía una completa información acerca de la situación urbanística del solar y se aclaraba que no hay comunicación oficial por parte de ningún ente público o privado por el que se haga constar al ayuntamiento la posible construcción de aparcamiento público en el solar. Consecuentemente, estimamos que el ayuntamiento, aceptando el contenido de nuestra Recomendación, se había pronunciado de forma expresa sobre la reclamación formulada en su día por la comunidad de propietarios y descartaba que se vaya a construir el aparcamiento público cuestionado, por lo que 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 referidas a la disciplina urbanística en sus diferentes aspectos, las que se nos formulan en mayor cantidad y correlativamente, las que suscitan la necesidad de formular resoluciones a las administraciones públicas competentes afectadas.

En este sentido, debemos mencionar 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, hemos remitido a la citada Diputación Provincial Recordatorio del deber legal de observar el artículo 36.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de del Régimen Local que señala que, entre otras, es competencia propia de la Diputación la asistencia y cooperación jurídica, económica y técnica a los municipios, especialmente los de menor capacidad económica y de gestión.

Así mismo hemos recordado el apartado 2 del citado precepto legal según el cual la Diputación garantiza el desempeño de las funciones públicas necesarias en los ayuntamientos y les da soporte para la tramitación de procedimientos administrativos y realización de actividades materiales y de gestión, asumiéndolas cuando aquéllos se las encomienden, así como Recomendación para que, -dado que al menos desde 2012 se viene demorando la aprobación y entrada en vigor de un Reglamento que, al menos para los pequeños municipios, resulta básico para poder ejercer debidamente sus competencias en materia de disciplina urbanística en una provincia en la que, lamentablemente y como ocurre en otras provincias andaluzas, se sufre un gran número de agresiones a la ordenación del territorio y al medio ambiente como consecuencia de construcciones sin licencia de obras en suelo no urbanizable- cese esta ausencia de diligencia en su aprobación y se impulsen cuantas actuaciones resulten 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**.

Nos encontramos a la espera de conocer el posicionamiento de la corporación provincial acerca de esta **Resolución**.

El **uso de locales como viviendas** y, por tanto, sin contar con las adecuadas condiciones de habitabilidad y seguridad motivó la presentación de la **queja 16/5606**, denunciando la pasividad del Ayuntamiento de Almonte ante la irregular situación de estos locales lo que ocasionaba notorios perjuicios a la comunidad de propietarios del edificio en que se ubican. Analizados los informes remitidos por dicho ayuntamiento, le formulamos **Recomendación** de que se realizaran cuantas actuaciones sean necesarias para que la denuncia de posibles irregularidades urbanísticas formulada por la comunidad de propietarios sea objeto del debido impulso en su tramitación. Añadíamos que ello suponía implicarse en la gestión de este asunto de manera que, desde un seguimiento puntual, se dieran todos los pasos necesarios para dictar la resolución o resoluciones que procedan, de forma que cesen las vulneraciones de la legalidad urbanística persistentes desde hace varios años y los peligros para la seguridad y salubridad de lo vecindario de la zona que esta situación puede conllevar.

En la respuesta municipal a esta Resolución, se nos daba cuenta de la visita de inspección efectuada a los locales en cuestión y de los decretos dictados por los que se incoaban expedientes para la restauración y protección de la legalidad urbanística que, al parecer, se encontraban en tramitación y en los que desconocíamos si se habían dictado las resoluciones que procedieran. También se exponían las actuaciones realizadas en relación con uno de los locales, al parecer objeto de subasta judicial y del que se desconocía la propiedad.

“El uso de locales como viviendas”



De este informe se desprende que, atendiendo nuestra Resolución y tras tantos años de gestiones infructuosas, el Ayuntamiento había decidido ejercer las competencias irrenunciables que legalmente le corresponden en materia de disciplina urbanística con respecto al uso inadecuado de estos locales que puede poner en cuestión la seguridad y la salubridad del vecindario de la zona.

Por ello, demandando al Ayuntamiento que, en esta ocasión, los expedientes incoados fueran impulsados con la debida celeridad y eficacia y conlleven la efectiva restauración de la legalidad urbanística, dimos por concluida nuestra intervención, dado que nos encontramos ante unos procedimientos dilatados y de cierta complejidad administrativa cuyo permanente seguimiento resulta innecesario por parte de esta Institución al haber asumido el ayuntamiento sus competencias al respecto.

La queja 16/2149, la tramitamos ante el Ayuntamiento de Sevilla ante la disconformidad de la persona reclamante con el otorgamiento de licencia de obras en inmueble colindante. Tras muchas actuaciones, recomendamos al ayuntamiento en síntesis que, sin nuevas demoras, ejerciera con diligencia y eficacia sus competencias en materia de disciplina urbanística ante las obras denunciadas. No hemos obtenido respuesta alguna a esta Resolución, por lo que dejamos constancia en este Informe Anual.

Se denunciaba por la persona promovente de la queja 17/4750 la ejecución de obras sin licencia que afectaban a elementos estructurales del bloque en el que reside en la localidad de Benalmádena. Añadía que, pese a su escrito de reclamación, el ayuntamiento no había adoptado medidas para la restauración de la legalidad urbanística.

Tras recibir informe municipal al respecto, formulamos Recomendación para que el expediente de disciplina incoado fuese objeto del debido impulso en todos sus trámites, dictándose la resolución que resultara procedente a la mayor brevedad posible o se procediera a incoar uno nuevo, si no había prescrito la infracción urbanística, en caso de haberse incurrido en caducidad. Lo cierto es que esta Resolución no ha obtenido la preceptiva respuesta municipal, por lo que reseñamos esta ausencia de colaboración en este Informe Anual.

La situación expuesta en el párrafo anterior ha acaecido en similares circunstancias en la queja 17/4967 tramitada ante el Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía ante obras sin licencia que, además, podrían invadir el acerado público.

Tuvimos que formular Recordatorio del deber legal de observar el artículo 51 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía que obliga a las Entidades Locales a conservar y proteger sus bienes, así como Recomendación para que se realizaran cuantas actuaciones fueran necesarias con objeto de que la denuncia de posibles irregularidades urbanísticas formulada, fuera objeto del debido impulso en su tramitación y para que, en caso de resultar procedente, se ejercieran las competencias municipales en orden a la recuperación de la parte del dominio público que haya podido resultar usurpada con motivo de las obras ejecutadas. La ausencia de respuesta municipal a esta Resolución determina la mención de esta queja en este Informe Anual.

De mucha gravedad, por tratarse de una denuncia de obras sin licencia ejecutadas en suelo no urbanizable en una parcelación irregular ante la pasividad del Ayuntamiento de Dos Hermanas, consideramos lo expuesto por la persona denunciante en la queja 18/4547. Tras recibir informe municipal y constatar la gravedad de los hechos formulamos al ayuntamiento Recomendación para que las denuncias de posibles irregularidades urbanísticas formuladas fueran objeto del debido impulso en su tramitación, atendiendo a las lógicas expectativas de una persona que lleva demasiado tiempo confiando legítimamente en que ese ayuntamiento va a ejercer sus competencias en materia de disciplina urbanística.

También pedimos conocer si, en caso de estimar la posible concurrencia de un delito urbanístico en estos casos o en otros de la zona, se había formulado la pertinente denuncia ante la fiscalía a los efectos de su investigación y sanción penal si procediera. Pese a los graves hechos denunciados, el Ayuntamiento de Dos Hermanas no ha emitido la preceptiva respuesta a nuestra Resolución, inactividad en principio injustificada de la que dejamos constancia en este Informe Anual.



Cerramos por discrepancia técnica del Ayuntamiento de Valverde del Camino la queja 18/1847, en la que la persona reclamante discrepaba con la negativa municipal a concederle licencia de obras para cerramiento de patio al estimarse por parte municipal que se produciría la ocupación de un carril público de acceso al municipio.

Tras analizar toda la documentación obtenida sobre la cuestión, entendimos que el ayuntamiento podría estar permitiendo la ocupación de un bien de dominio público, con la colocación de un banco y alcorque sin autorización alguna, dificultando con ello el adecuado uso del viario, a lo que se añadía la no ordenación del aparcamiento de vehículos en la zona lo que resultaría obligado en caso de reconocer su consideración de camino público.

En vista de ello, recordamos la obligación que impone el artículo 51 de Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y formulamos **Recomendación** en orden a que, depurando previamente la situación jurídica y efectuando el deslinde total o parcial del camino que nos ocupa, se impulsaran las medidas adecuadas para evitar la situación de inseguridad que se estaba produciendo por el aparcamiento irregular de vehículos en zona cercana al inmueble de las personas afectadas y ante la presencia de un banco y alcorque en medio del camino, partiendo de las consecuencias jurídicas que se derivan del uso público inveterado y pacífico de este viario que determinarían su carácter de bien demanial, así como que se resolviera en el sentido que proceda la solicitud de licencia de obras que, para cerramiento del patio de su propiedad, tenía presentada la parte interesada.

Por el ayuntamiento se nos respondió en síntesis que el camino no era público, tratándose de una servidumbre usada por las personas propietarias de los predios a los que se accede por el mismo, lo que impedía depurar la situación física y jurídica de un bien que no le pertenece, al tratarse de un camino privado. En definitiva, de forma argumentada, se discrepaba con la Resolución formulada por esta Institución, de lo que damos cuenta de ello en este Informe Anual.

Pasamos a analizar a continuación, otros asuntos diversos relativos a ejecución de obras con licencia pero sin ajustarse a ella; a 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.

Así hubimos de cerrar la queja 18/1092 en la que la persona afectada denunciaba la ejecución de **obras de cerramiento de una servidumbre de paso** originando con ello muchos perjuicios al vecindario más próximo. **Recomendamos** al Ayuntamiento de Sevilla que emitiera sin más demoras el pronunciamiento que estimara procedente en que debía tenerse en cuenta la incidencia que, sobre la apertura del pasaje en cuestión, tenían las determinaciones contenidas en el planeamiento urbanístico general y, más concretamente, en el Estudio de Detalle de la zona señalando si, a tenor de las mismas, procedería admitir la pretensión planteada para que persista la permeabilidad en ese lugar que, con su actual cierre, había quedado restringida.

En la respuesta del Servicio de Gestión Urbanística y Patrimonio Municipal del Suelo, se pormenorizaban los antecedentes del asunto, se aclaraban las causas por las que no consideraba que se hubiera vulnerado el planeamiento urbanístico general al conceder la licencia de cerramiento y se concluía que la misma debía seguir vigente al constatar que no se encuentra constituida servidumbre de paso alguna. Así las cosas, aunque no lo sea en el sentido pretendido por el reclamante, entendimos que debía entenderse aceptada la Recomendación formulada, toda vez que se había emitido el pronunciamiento municipal que se había estimado procedente, fundamentando las causas de la desestimación de la pretensión formulada.

También por entender aceptada nuestra Resolución cerramos la **queja 18/1624** que versaba sobre el silencio del Ayuntamiento de Colmenar ante solicitud de **licencia de obras para poder asfaltar un camino de propiedad particular**. **Recomendamos** al ayuntamiento que diera respuesta, en el sentido procedente y a la mayor brevedad posible, a la solicitud de fecha 26 de junio de 2017, aclarando si era posible conceder la licencia de obra menor pretendida o, de no ser así, las causas que justificaban su denegación.

Al poco tiempo, nos llegó la respuesta municipal, indicando que se había dictado decreto por el que se concedía licencia urbanística para la realización de las obras solicitadas, con lo que se aceptaba nuestra Resolución y la solución del problema.



Por ausencia de impulso del Ayuntamiento de Marbella a un expediente de disciplina urbanística nos fue presentada la **queja 17/2018**, en la que una comunidad de propietarios denunciaba que se habían ejecutado **obras ocupando una terraza comunitaria y afectando a la fachada del inmueble**. Tras recomendar al ayuntamiento que diera el obligado impulso al expediente de restauración de la legalidad urbanística incoado por estos hechos, se nos dio cuenta de la emisión de decreto estimando parcialmente lo alegado por la persona promotora de las obras denunciadas, al haber obtenido licencia y quedado las obras legalizadas.

Así las cosas, entendimos que estas actuaciones suponían la aceptación de la **Resolución** formulada esperando que, tras la legalización parcial indicada, se diera íntegro cumplimiento a lo ordenado por el ayuntamiento y quedara restaurada la legalidad urbanística.

Igualmente por inejecución de obras de restitución de la realidad física alterada tramitamos la **queja 17/2072**, en la que la denuncia versaba sobre la **construcción de un techo en patio comunitario**. Recomendamos al Ayuntamiento de Sevilla que se llevara a cabo la ejecución subsidiaria de las obras ordenadas por la Gerencia Municipal de Urbanismo sin más demoras toda vez que, concluido el proceso de imposición de multas coercitivas, no se había procedido a la ejecución voluntaria de tales obras por parte del infractor perpetuándose esta situación irregular. Se nos respondió indicando que se había procedido a la ejecución subsidiaria de las obras de restitución ordenadas. Por tanto, habiendo sido aceptada nuestra **Resolución**, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

Ha sido compleja y extensa la tramitación de la queja 15/0571, en la que la persona reclamante, propietaria de un inmueble en el piso superior, se encontraba afectada por la **posible situación de ruina del piso bajo inferior** y, después de varios años, seguíamos ignorando si se había emitido una resolución definitiva en el expediente de declaración de ruina que, por dos veces, incurrió en caducidad, e ignorando si se tramitó el expediente sancionador anunciado contra la afectada que, en todo momento, había defendido que ella era la víctima de la pasividad del Ayuntamiento de El Valle al no advertirle antes de la compra de su inmueble de que la vivienda inferior podía estar afectada de una posible situación de ruina.

Recomendamos que, por parte de los servicios técnicos municipales, se concluyeran los procedimientos de declaración de ruina y sancionador incoados y, en su caso, se asumieran las responsabilidades municipales que, en el curso de su tramitación, pudieran quedar concretadas. Esta **Recomendación** no ha sido objeto de la preceptiva respuesta por parte municipal, lo que nos obliga a dejar constancia de ello en este Informe Anual.

“Obras ocupando una terraza comunitaria y afectando a la fachada del inmueble”

La reclamante de la **queja 16/7103** denunciaba que el Ayuntamiento de Campillos no adoptaba medidas ante el **estado de abandono de varios solares y la no construcción del acerado** correspondiente en una determinada zona del municipio. Por ello, **recomendamos** que el ayuntamiento adoptara e impulsara las medidas procedentes, por sí mismo o recabándolo a los propietarios obligados a ello, para que el acerado de las calles afectadas fuera debidamente concluido y vallados los solares sin edificar existentes en ellas, de forma que los peatones puedan transitar por dichas calles en las debidas condiciones de seguridad lo que, según la afectada, no resultaba posible y, en mayor medida, en el caso de las personas menores, viéndose obligadas a caminar en muchos tramos por la misma calzada.

En la respuesta municipal, entre otras consideraciones, se expone que las obras de urbanización de las calles en cuestión ya se encontraban concluidas y se había requerido a las personas propietarias de los solares el cumplimiento de la ordenanza reguladora correspondiente. Por tanto, considerando aceptada nuestra Resolución por parte municipal, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

Asimismo, a causa del mal estado de conservación y abandono de un solar, tramitamos la **queja 17/3667** ante el Ayuntamiento de Montellano. Tras recibir informe, **recomendamos** que se realizaran las actuaciones



para identificar a la propiedad del solar en cuestión y, tras ello, que se actuara en el sentido previsto en el artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en la propia Ordenanza Municipal, de forma que, tras las actuaciones precisas el solar pasara a encontrarse en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato cesando las molestias que afectaban a la persona reclamante.

En la respuesta del ayuntamiento se informaba de las gestiones desarrolladas para contactar con la propiedad del solar señalando que, finalmente, se comprobó que había sido objeto de embargo por una entidad bancaria. Se añadía que se habían puesto en contacto con la oficina local de dicha entidad bancaria para conseguir una dirección a la que enviar las notificaciones de limpieza del solar, lo que ya se había efectuado sin obtener respuesta hasta la fecha. Por ello, se anunciaban nuevas gestiones ante la entidad bancaria continuando con los trámites y procedimientos recogidos en la ordenanza municipal incluyendo la posibilidad de abrir expediente sancionador.

Entendimos que estas actuaciones suponían, en lo substancial, la aceptación de la Resolución formulada por más que aún no se hubiera conseguido que el solar pase a encontrarse en las debidas condiciones de mantenimiento y conservación. Por ello, cerramos la queja, aunque instamos al ayuntamiento a que prosiguiera con las gestiones conducentes a dicho objetivo, informando de los avances que se registraran para que tuviera conocimiento que, al menos, se proseguía en la solución de los problemas y perjuicios que la situación del solar le ocasionaba.

La ausencia de resolución alguna en un expediente incoado por incumplimiento por parte de la propiedad de su deber de conservación de un inmueble ocasionó la presentación de la **queja 17/5391** contra el Ayuntamiento de Puerto Real en la que, como en otros casos, **recomendamos** que se realizaran las actuaciones necesarias para que el inmueble colindante con la vivienda de la parte reclamante pasara a encontrarse en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, de forma que cesaran los perjuicios y molestias que su abandono le venía originando.

En la respuesta municipal, en cuanto al proceso de ejecución subsidiaria de lo ordenado, se nos indicaba que, en el curso del procedimiento de contratación incoado, ya se habían recibido presupuestos de diversas empresas que dispondrían de un plazo de quince días para la ejecución de lo ordenado tras dicha adjudicación. Por todo ello, se estimaba que, en un plazo de un mes y medio o dos meses, podrían estar ejecutados los trabajos, pudiendo estar realizados incluso antes. Suponiendo esta respuesta la plena aceptación de la Resolución formulada, dimos dar por concluidas nuestras actuaciones.

La supuesta pasividad municipal en el debido impulso a un expediente de declaración de ruina motivó la **queja 17/6009** ante el Ayuntamiento de Lora del Río, al entender el vecindario colindante al inmueble afectado que esta situación le estaba suponiendo notorios perjuicios. Tras formular **Recomendación** del mismo tenor al expediente en la queja anteriormente reseñada, se nos indicó que, debido al incumplimiento de las obras ordenadas a la propiedad, se tenía previsto proceder a su ejecución subsidiaria, habiéndose abierto expediente a tal efecto.

Entendimos que esta respuesta municipal suponía, en principio, la plena aceptación de la Resolución formulada y, aunque dimos con ello por concluidas nuestras actuaciones, en nuestro escrito de cierre instamos al ayuntamiento para que, en la medida de los medios disponibles, se impulsara con la máxima diligencia y celeridad el expediente de ejecución subsidiaria, de forma que las obras ordenadas fueran efectuadas a la mayor brevedad.

Una comunidad de propietarios nos exponía en la queja 16/4526 que el edificio colindante con el suyo se encontraba en estado ruinoso y estaba ocasionado peligro, daños y perjuicios a los inmuebles anejos, dándose además la circunstancia de tener techos contaminantes de uralita. Se añadía que se había puesto esta situación en conocimiento del Ayuntamiento de Alcalá del Río sin que se hubieran dispuesto las medidas procedentes para que las personas titulares del inmueble ruinoso adoptaran las medidas exigidas por la legislación urbanística.

Actuando en sentido similar a otros supuestos, formulamos **Recomendación** de que, en el caso de que ello no se hubiera llevado a cabo aún, por parte de los servicios técnicos municipales, se inspeccionara sin demora la situación del inmueble en cuestión y, en caso de resultar procedente, al amparo de lo dispuesto en los artículos 155 y 158 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se remitiera a la propiedad una orden de ejecución con objeto de que pasara a encontrarse en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. No obtuvimos la preceptiva respuesta a esta Resolución, de lo que damos cuenta en este Informe Anual.

Igualmente ha ocurrido en la queja 17/3019 tramitada ante el Ayuntamiento de Jaén por el mal estado de conservación y no cerramiento de un solar. **Recomendamos** que, por parte de los servicios técnicos municipales, se verificara la situación del solar en cuestión y, en el supuesto de que se confirmara el abandono que se denunciaba, al amparo de lo dispuesto en el artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se ordenara a la entidad o persona titular del citado solar la ejecución de las obras necesarias para su mantenimiento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Al no haber obtenido esta Institución la preceptiva respuesta municipal, reflejamos esta ausencia de colaboración en este Informe Anual.

1.14.2.1.3. Gestión Urbanística

Citamos, en primer lugar, la **queja 18/3915** resuelta favorablemente ante el Ayuntamiento de Almensilla. Se mostraba disconformidad con la exigencia del **pago de la cuota por gastos de urbanización** de unos terrenos procedentes de una herencia a la que, precisamente, habían renunciado las personas a las que se les reclamaba dicha cantidad.

Tras nuestra intervención, el ayuntamiento nos comunicó que se había resuelto favorablemente la solicitud de anulación de apremio formulada por las personas que renunciaron a la herencia y así se había indicado





al Organismo Provincial de Asistencia Económica y Fiscal (OPAEF), para que se procediera a la anulación del expediente de ejecutiva en curso, con lo que se resolvió favorablemente la pretensión planteada.

Hemos concluido en el ejercicio 2019 la extensa y compleja tramitación de la queja 14/1650 ante el Ayuntamiento de Gójar. La persona reclamante consideraba que se había producido la **recepción de una urbanización** en la que disponía de unos terrenos y mostraba su disconformidad con el hecho de que, por parte municipal, se denegara la emisión de certificación acreditativa de dicha recepción.

Es difícil enumerar las abundantes actuaciones efectuadas, pero sí cabe resaltar que, finalmente, tuvimos que formular varias resoluciones al ayuntamiento. Nuestra primera **Recomendación** motivó acuerdo de la Junta de Gobierno Local, por el que se decidía seguir las recomendaciones de esta Institución y, en atención a ello, se dio traslado a los servicios técnicos y jurídicos municipales para que emitieran informe sobre las deficiencias apreciadas y las actuaciones precisas que debía subsanar la entidad promotora para que resultara posible la firma del acta de recepción de las obras de urbanización de la unidad de ejecución.

Posteriormente nos llegó un nuevo escrito de la alcaldía del que efectivamente se desprendía, en principio, la aceptación de nuestra Resolución y la voluntad municipal de atender la misma. Por tanto, solicitamos nueva información acerca del contenido de los informes que, sobre las anteriores cuestiones, hubieran emitido los servicios técnicos y jurídicos municipales y, en base a su contenido, de las posteriores resoluciones adoptadas por el ayuntamiento en torno a este asunto.

Ello, a fin de conocer si el problema planteado se encontraba o no en vías de solución y, efectivamente, más allá de la aceptación de nuestra Resolución, si se estaban adoptando las medidas adecuadas para subsanar las deficiencias que afectaban a esta urbanización. Al no obtener respuesta, formulamos Recordatorio del deber legal de observar el artículo 154.3 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que dispone que, cuando unas obras de urbanización no se hallen en estado de ser recepcionadas se hará constar así en el acta, así como los defectos observados **y las medidas precisas para remediarlos y el plazo máximo en el que éstas deberán ser ejecutadas.**

Y también **Recomendación** de que, en cumplimiento del precepto citado, se lleven a cabo las actuaciones precisas con objeto de que la entidad promotora de la urbanización subsane sin demoras las deficiencias apreciadas y resulte posible la firma del acta de recepción de las obras, acabando con una anómala situación que origina graves perjuicios a las personas adquirentes de inmuebles en la misma.

Finalmente se nos remitió un informe técnico que, en definitiva, no se atiende, ni aclara las cuestiones planteadas en nuestras Recomendaciones y que, al parecer, remite la solución del problema a que la propiedad-urbanizadora regularice el proyecto de urbanización y sus complementarios para proceder a su tramitación en seno municipal.

No se indica qué actuaciones, ni cuándo las va a efectuar la corporación municipal ante la mencionada propiedad-urbanizadora que, durante tantos años no han adoptado medida de ningún tipo para regularizar la situación de la urbanización. Consiguientemente, pese a nuestros esfuerzos, concluimos que el Ayuntamiento no ha actuado en el sentido indicado en nuestra Resolución de 30 de diciembre de 2016, ni en sus posteriores reiteraciones de 7 de abril de 2017 y 7 de mayo de 2018, de lo que damos cuenta en este Informe Anual.

Fue aceptada, por el contrario, nuestra Resolución dictada en la **queja 15/2400**, también de larga tramitación, ante el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor. Se planteaban las dificultades que se estaban produciendo para concretar la **cesión obligatoria de parcela destinada a área libre pública que se encontraba privatizada.**

Dados los innumerables trámites realizados, con ánimo de sintetizar, señalaremos que finalmente tuvimos que formular **Recomendación** para que se realizaran cuantas actuaciones fueran necesarias y procedentes con objeto de que quede culminado el expediente de área pública en cuestión y sin más demoras y tras concretar las cesiones pendientes, sea posible poner a disposición y disfrute de la ciudadanía el citado espacio libre.



Como respuesta a nuestra Resolución, se nos remitió certificado de acuerdo de junta de gobierno local, por el que se toma conocimiento del informe jurídico evacuado por el Área de Concertación de la Diputación Provincial y de la resolución de esta Institución y se acuerda seguir las instrucciones establecidas en los mencionados informes sobre la procedencia de cesión de terrenos destinados al espacio libre.

De acuerdo con ello, -como quiera que los referidos informes lo que determinan, en definitiva, es que, en aplicación del plan parcial correspondiente y del artículo 30.2 del Real Decreto 1093/1997, se realice la tramitación prevista en el artículo 31 del mismo Real Decreto, a fin de la inscripción en registro de la propiedad de la cesión obligatoria del área libre pública a la que queda destinada la parcela en cuestión- entendimos que se había aceptado el contenido de la Resolución formulada por esta Institución.

Asimismo fue aceptada nuestra **Resolución** en la queja 16/6164 ante el Ayuntamiento de Algeciras en la que se discrepaba con que, por parte municipal, no se asumiera la **prestación de determinados servicios en una urbanización**. Nuestra Recomendación lo fue en el sentido de que se resolviera en lo que se estimara procedente si se aceptaban las pretensiones de la Intercomunidad reclamante para que, en cumplimiento de acuerdo plenario municipal de enero de 1989, se presten por parte municipal a la urbanización los servicios urbanísticos y se garantice su mantenimiento y conservación.

Pues bien, se nos remitió un extenso y prolijo informe que aclaraba la extensión de los servicios que se recepcionaron por el Ayuntamiento en base al acuerdo plenario municipal de enero de 1989 y aquellos otros que quedaron excluidos expresamente en el mismo y que nunca habían sido recepcionados, por lo que se desestimaba la pretensión de la Intercomunidad de recepción de éstos últimos y de garantizar su mantenimiento y conservación.

Por ello, aunque lo hubiera sido en sentido desestimatorio a las pretensiones de la Intercomunidad, lo cierto es que debimos entender aceptada nuestra Resolución al pronunciarse de forma expresa el ayuntamiento sobre las causas que motivan dicha desestimación.

La queja 15/0567 fue presentada al considerar que el Ayuntamiento de Burguillos no estaba dando debido **cumplimiento al convenio urbanístico** firmado en su día con la familia de la persona reclamante.

Tras largos y complejos trámites formulamos Recordatorio del deber legal de observar lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en el artículo 48 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que regula la indemnización correspondiente por la ocupación de terrenos destinados por la ordenación territorial y urbanística a dotaciones públicas, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de los mismos hasta la aprobación definitiva del instrumento por el que se le adjudiquen a la propiedad otros de valor equivalente.

Así como **Recomendación** de que se dieran instrucciones a los servicios técnicos municipales para que informen de las medidas adoptadas para que la persona afectada sea debidamente indemnizada o compensada por los perjuicios que, a causa de la inacción o incumplimientos de la corporación municipal en este asunto, se le habían ocasionado.

En su respuesta, el ayuntamiento nos traslada, entre otras cuestiones y en estrictos términos de defensa, que la respuesta municipal es la no admisión de nuestra Recomendación-pronunciamiento emplazando a la parte interesada a reclamar por una posible ocupación por los medios de reclamación y valoración recogidos en la legislación vigente. En definitiva, de forma argumentada y alegando diversas circunstancias antes reseñadas, el ayuntamiento viene a discrepar y descarta actuar en el sentido expuesto en nuestra Resolución. De todo ello, dejamos constancia en este Informe Anual.

Igualmente se denunciaba en la queja 16/5930, el incumplimiento por el Ayuntamiento de Cartaya de un convenio urbanístico, en este caso, para gestión sobre alineaciones. En principio, se nos expusieron por el Ayuntamiento las causas de insuficiencia financiera que habían impedido ejecutar en sus propios términos los acuerdos sobre las alineaciones de la calle que da a la parte trasera de las viviendas de las personas afectadas, añadiendo que, no obstante, se haría cuanto fuera posible para satisfacer la demanda de este vecindario.



A la vista de ello, y tras varias actuaciones llevadas a cabo en el expediente, especialmente de las alegaciones efectuadas por la parte reclamante que trasladamos al Ayuntamiento, interesamos que, con objeto de poder dictar, en su caso, una resolución definitiva, se nos indicara si se tenía previsto facilitar a los datos del proyecto elaborado y un compromiso expreso con la valoración y calendario de ejecución de las obras que recogiera.

El caso es que no obtuvimos respuesta a ésta última petición de informe, lo que nos llevó a recomendar que se informara a la parte afectada de los datos del proyecto, conteniendo la valoración y calendario de ejecución de las obras que recogiera, que se comprometió a elaborar y ejecutar ese ayuntamiento para culminar la urbanización de la calle, lo que durante tantos años se llevaba demandando para normalizar el entorno de sus domicilios. Al no obtener la preceptiva respuesta a esta **Resolución**, dejamos constancia en este Informe Anual.

La problemática y carencias que afectan a una urbanización del término municipal de La Rinconada motivó la presentación de la queja 18/4857. Al no prosperar un intento de actuación mediadora en este asunto, formulamos al ayuntamiento **Sugerencia** de que se inste a la junta de compensación para que, en un plazo prudencial, se convoque a la propiedad a una asamblea para la aprobación del proyecto de reparcelación y del proyecto de urbanización y, en el supuesto de que, persista la actual ausencia de acuerdo, divisiones internas y bloqueo, se estudie la posible aplicación del artículo 109 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y, en consecuencia, la sustitución del actual sistema de actuación por compensación por cualquiera de los sistemas de actuación pública que se estime más idóneo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.

Tras la respuesta municipal se expresaban diversas consideraciones, entendimos que las actuaciones que anunciaba el ayuntamiento coincidían substancialmente con la Sugerencia formulada por esta Institución, toda vez que se tenía previsto convocar al consejo rector para que, a su vez, convoque una asamblea a los efectos recogidos en nuestra Resolución por lo que, estimando aceptada la misma, dimos dar por concluidas nuestras actuaciones.

1.14.2.1.4. Regeneración urbana, responsabilidad patrimonial y silencio en materia urbanística

Una asociación de vecinos de **Motril** nos trasladó sus diversas pretensiones para afrontar la diversa problemática que afecta al barrio Aviación de la citada localidad, lo que motivó la **queja 17/6683** en la que instamos al Ayuntamiento a que nos expresara su pronunciamiento acerca de las citadas demandas vecinales. Este nos informó de diversas actuaciones llevadas a cabo en materia de seguridad y movilidad, limpieza y eliminación de zonas de matorrales secos y malas hierbas, mantenimiento y limpieza de zonas verdes, peligrosidad de terraplenes, deficiencias del alumbrado público y estado del solar en deficiente estado de conservación.

Tras diversas gestiones, solicitamos que nos indicara si se estimaba conveniente acceder a lo sugerido por esta Institución y convocar a la representación de la asociación reclamante con objeto de poder aclarar los problemas existentes en la zona y las medidas que, para afrontarlos, se venían implementando que, en cierta medida, ya se esbozaban o adelantaban en los informes enviados.

No obtuvimos respuesta, lo que nos obligó a sugerir de nuevo en el sentido anteriormente indicado, recibiendo esta vez la plena aceptación municipal de la **Sugerencia** formulada por lo que, esperando que el diálogo retomado permitiera reanudar con eficacia y sin demoras la solución de los problemas del barrio, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

También en materia de regeneración urbana obtuvimos una respuesta favorable del Ayuntamiento de **Guadix** en la **queja 19/1957**, en la que se demandaba el comienzo de las obras de remodelación del barrio latino de esa población. Tras comunicarnos el ayuntamiento que las obras darían comienzo durante el año 2019, dimos por concluida nuestra intervención al estimar que nos encontramos ante un asunto en vías de solución.



Tramitamos la **queja 18/4143** ante el Ayuntamiento de **Córdoba** al plantearnos la persona afectada que, debido a diversas amenazas y coacciones que había recibido, había solicitado el cambio de ubicación del quiosco que constituye su medio de vida a otra zona de la capital a fin de evitar la inseguridad en la que vivía. Sin embargo, no recibía respuesta municipal. Tras nuestra petición de informe, el Ayuntamiento nos daba cuenta de que se había resuelto favorablemente la petición formulada. Así las cosas, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

Las humedades y filtraciones que afectaban a un inmueble motivaron que la persona afectada presentara la queja 18/5291 por considerar que la causa era el mal estado de galerías públicas subterráneas, sin que el Ayuntamiento de **Iznatoraf** atendiera sus reclamaciones. A la vista del informe de patologías en vivienda unifamiliar aportado por la persona interesada, que mantenía que la procedencia de las filtraciones al interior de la vivienda se situaba en terreno municipal, recomendamos que se llevara a cabo un nuevo informe técnico para determinar si se compartían o no las conclusiones del mismo y, de ser así, que se adoptaran las medidas procedentes para evitar que siguieran ocasionándose las filtraciones y humedades que motivaron la reclamación.

En respuesta a nuestra **Resolución** se nos manifestó que el ayuntamiento le había comunicado que, cuando fuera posible, se levantaría el pavimento con objeto de comprobar si las humedades que padecía el inmueble procedían del mal estado de la vía pública.

En otra nueva comunicación, el ayuntamiento vuelve a trasladarnos su consideración de que aparentemente las humedades del inmueble pueden deberse a defectos en el aislamiento de la vivienda, añadiendo que no se observaban deficiencias de entidad suficiente en el pavimento que puedan causar filtraciones pero que, no obstante, cuando las circunstancias y posibilidades lo permitieran (es decir, sin concretar plazo alguno para ello), se efectuarían las obras precisas para comprobarlo.

"Quejas planteadas ante el silencio mantenido por las administraciones locales en materia urbanística"

En definitiva, aunque de forma argumentada, el Ayuntamiento discrepaba con el contenido de nuestra Recomendación y demoraba, sin concretar plazo alguno, la posible ejecución de las obras precisas para comprobar si el origen de las humedades del inmueble procedían de la vía pública. Por tanto, damos cuenta de esta circunstancia en este Informe Anual.

Parte del vecindario de una urbanización de **Espartinas**, presentando la queja 18/5936, nos informaban de que en la urbanización colindante se había obstruido un paso público existente entre ambas urbanizaciones obligando a los escolares que acceden a un centro educativo y a la ciudadanía en

general a dar un enorme rodeo, sin que el ayuntamiento hiciera respetar el carácter público de dicho acceso.

Al no haberse propiciado una solución a este asunto por parte municipal, recientemente hemos formulado **Recomendación** para que se realicen cuantas actuaciones sean necesarias con objeto de que, en el plazo más breve que sea posible, tras las actuaciones de diálogo o mediación que estime oportunas y salvo causa contraria que lo impida, se proceda, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 29.2 y 51.1 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, a facilitar el tránsito por la citada calle sin limitación alguna como corresponde a la naturaleza jurídica del bien de dominio público en cuestión. De la preceptiva respuesta municipal, daremos cuenta en nuestro próximo Informe Anual.

En este ejercicio, han resultado muchas y variadas las quejas planteadas ante el **silencio mantenido por las administraciones locales en materia urbanística**. También han sido numerosas las quejas que, en materia de silencio, se han visto resueltas satisfactoriamente tras interesar por nuestra parte la preceptiva respuesta municipal o tras emitir resoluciones al respecto que, finalmente, quedaron aceptadas.

Esto último ocurrió en la **queja 17/2615** (se denunciaba una posible invasión de parcela privada por obras municipales del Ayuntamiento de Almería); **queja 18/1364** (se pedía información relativa a la adquisición de naves en polígono industrial promovido por el Ayuntamiento de Cala) y en la queja 18/5668 (por ausencia de



información sobre trámites en un expediente urbanístico incoado por el Ayuntamiento de Almuñécar en el que la persona reclamante se encontraba personada). Tras resultar aceptadas nuestras resoluciones, las partes reclamantes pudieron acceder a las demandas de información urbanística pretendidas.

Por el contrario, de las ocho quejas por silencio urbanístico en las que nuestras resoluciones no han obtenido una respuesta favorable por parte municipal, obligándonos a dar cuenta de ello, queda reseña en el correspondiente apartado de este Informe Anual. En todo caso, queremos resaltar la gravedad que, a nuestro juicio, supone que, pese a que esta Institución ha formulado resolución expresa instando a dar respuestas a las demandas de información de los particulares, ocho de nuestros ayuntamientos (Mijas, San Juan de Aznalfarache, Sevilla, Alcalá de Guadaíra, Villaviciosa de Córdoba, Benaocaz, Gerena y Cazalla de la Sierra) hayan persistido en su silencio, hecho para el que, en principio, no advertimos causa alguna que lo justifique.

1.14.2.2. Ordenación del Territorio

Como ya hemos mencionado en la introducción, tramitamos de oficio la **queja 17/1917** con objeto de concienciar a varios municipios de la provincia de Cádiz en la necesidad de impulsar medidas efectivas para la **protección del suelo no urbanizable** de su competencia, toda vez que, por la Fiscalía de Medio Ambiente, tuvimos conocimiento de las infracciones que se estaban registrando en sus respectivos términos municipales.

Nuestra **Resolución**, dirigida a los ayuntamientos de Chipiona, El Puerto de Santa María, Tarifa, Los Barrios, Castellar de la Frontera, Jimena de la Frontera, Algeciras, Conil de la Frontera y Chiclana de la Frontera, fue la siguiente:

"RECORDATORIO del deber legal a los gobiernos locales que no están actuando conforme a las prescripciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la necesidad de asumir una actitud proactiva en la defensa de la legalidad urbanística en aras a la protección del suelo no urbanizable frente a las agresiones, graves y fácilmente detectables, que se vienen produciendo y de las que se ha hecho eco la Memoria de la Fiscalía.

RECORDATORIO de que todas las autoridades y funcionarios tienen el deber de poner en conocimiento de las autoridades judiciales la comisión de conductas presuntamente delictivas, tal y como exige el art. 262 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal. Ello sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 320 del Código Penal.

RECOMENDACIÓN de que todos los municipios que, hasta la fecha, hayan mantenido una actitud pasiva ante el conocimiento de una conducta presuntamente delictiva, como las descritas en el art. 319 y ss. del Código Penal, asuman sus responsabilidades en aras a la protección de este bien, protegido por motivos de interés público, que es el suelo no urbanizable y mantengan una actitud colaboradora en la lucha contra estos delitos para erradicarlos definitivamente de nuestra Comunidad Autónoma y que se debe concretar en:

- a) La puesta en conocimiento de la autoridad judicial y Fiscalía de hechos presuntamente delictivos.*
- b) Ejercer, a la mayor urgencia y para evitar la consolidación de las obras y los graves perjuicios que se derivan de ellas, tanto para el interés público como para el propio patrimonio del infractor, las potestades que tienen atribuidas para adoptar, conforme al art. 168 y ss. de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, las medidas que sean necesarias para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.*

RECOMENDACIÓN de que preste la máxima colaboración a la Administración de Justicia con la finalidad de facilitar la ejecución de las sentencias dictadas con motivo de la comisión de delitos contra la ordenación del territorio."

Asimismo y para su conocimiento, del contenido de esta resolución dimos traslado a la entonces Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, así como a la Diputación Provincial de Cádiz, a las que formulamos Recomendación para que prestaran la debida colaboración, cuando sean requeridas por los propios ayuntamientos o la administración de justicia, para ejercer sus propias competencias o ejecutar las sentencias, sin perjuicio de exigir el resarcimiento de los gastos que se generen a los obligados con motivo de la prestación de esa colaboración.



Hemos obtenido una respuesta favorable de todas estas administraciones expresando la aceptación de las Resoluciones formuladas, lo que esperamos que redunde en una eficaz respuesta que permita evitar nuevas agresiones al suelo no urbanizable de la provincia de Cádiz.

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 19/2836**: dirigida al Ayuntamiento de Córdoba, relativa a la no concesión de licencia de primera ocupación a viviendas de protección oficial ya concluidas por carencia de conexión a recogida neumática de residuos.
- **Queja 19/4486**: dirigida a las ocho diputaciones provinciales en orden a la cooperación y asistencia a los pequeños municipios para la protección del suelo no urbanizable.

1.14.3.2. Colaboración de las Administraciones

En el ejercicio 2019 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 se hayan emitido este año 2019 un mayor número de 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 14/1650**: dirigida al Ayuntamiento de Gójar, relativa a solicitud denegada de certificado de recepción de obras de urbanización.
- **Queja 15/0567**: dirigida al Ayuntamiento de Burguillos, relativa a ocupación de terrenos e incumplimiento de convenio urbanístico.
- **Queja 15/0571**: dirigida al Ayuntamiento de El Valle, relativa al mal estado de un inmueble que impide la habitabilidad de otro situado parcialmente sobre el mismo.
- **Queja 15/1656**: dirigida al Ayuntamiento de Mijas, relativa a silencio ante solicitud de compensación económica por cambio de calificación urbanística de locales.
- **Queja 15/2188**: dirigida al Ayuntamiento de Marbella, relativa a colocación de pivotes que constituyen una grave barrera urbanística.
- **Queja 15/3645**: dirigida al Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, relativa a ausencia de respuesta municipal ante solicitud de información sobre expediente de restauración de la legalidad urbanística.
- **Queja 16/0917**: dirigida al Ayuntamiento de Sevilla, relativa a denuncia de posible irregularidad urbanística no respondida por parte municipal.
- **Queja 16/2149**: dirigida al Ayuntamiento de Sevilla, relativa a disconformidad con otorgamiento de licencia de obras.
- **Queja 16/2513**: dirigida al Ayuntamiento de Tomares, relativa a silencio municipal ante denuncia de grave infracción urbanística.