



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 constatarse 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

