

8 Control y Disciplina Urbanística

El correcto desarrollo de la actividad urbanística supone una gestión del territorio ordenada tanto en su aspecto jurídico como material; en consecuencia, la acción edificatoria y urbanizadora debe desarrollarse en concordancia con el planeamiento previamente aprobado; ello precisa (además de la responsabilidad de los agentes privados) del ejercicio reglado de las consiguientes acciones de control y disciplina por parte de la Administración.

La disciplina urbanística se entiende no como un simple mecanismo sancionador, sino también como una actividad preventiva, consecuencia lógica de la ordenación del territorio y de la necesidad de la correcta ejecución del planeamiento.

Por lo que respecta al Ayuntamiento de Madrid, esta función es compartida por las Juntas Municipales de Distrito y la Dirección General de Ejecución y Control de la Edificación dentro del marco de delegación de competencias establecido por los Acuerdos de Junta de Gobierno de 18 de Junio de 2007. En concreto, son competencia de esta Dirección General las actuaciones realizadas en Suelo No Urbanizable, los edificios catalogados y ubicados en las zonas 1 y 2, Áreas de Planeamiento Diferenciado, Áreas remitidas a Planeamiento Ulterior, Suelo Urbanizable Programado y Suelo de Sistemas Generales remitidos a un planeamiento posterior conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

En consecuencia, corresponde al Servicio de Disciplina Urbanística la tramitación de cuantos expedientes se refieran a la protección de la legalidad urbanística en los ámbitos señalados. Esta actividad se realiza en coordinación con otros Servicios Técnicos y Jurídicos del Área de Urbanismo en aras de un mejor cumplimiento de los principios procedimentales de eficacia y celeridad recogidos en el artículo 75 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La actividad de los mencionados Servicios Jurídicos y Técnicos se concreta primero en el control tanto de las obras de edificación como el control de las actividades, para pasar después, en caso de detección de irregularidades, a la represión de las obras y actividades que se realizan sin licencia o sin ajustarse a la licencia otorgada, instando (en los casos en los que ésta sea la solución adecuada) a su posterior legalización, o tramitando el procedimiento sancionador oportuno.

Durante el año 2009 el trabajo ordinario del Servicio de Disciplina Urbanística se ha visto implementado con dos acontecimientos de importante trascendencia y difusión como son la aprobación del Plan Director de Disciplina Urbanística de la Ciudad de Madrid y las actuaciones en la Cañada Real Galiana.

8.1. Control de obras y actividades

El seguimiento de las licencias de obras y actividades se realiza a través de los expedientes de control de obras y de control de actividades, que permiten que el seguimiento de las actuaciones urbanísticas se haga desde el primer momento, según lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, todo ello coordinado con otros Departamentos competentes para la tramitación de las licencias urbanísticas.

Esta actividad de control respecto a la adecuación entre las actuaciones realizadas y las licencias otorgadas, así como la apertura de los oportunos expedientes sancionadores y los informes de propuesta de resolución en las licencias de primera ocupación y funcionamiento, tienen como fundamento jurídico la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, respetando en todo caso el principio de jerarquía normativa.

CONTROL DE EJECUCION DE OBRAS

| Actuaciones* | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Expedientes en tramitación | 5.486 | 5.923 | 5.962 | 4.687 | 2.374 | 1.562 |
| Expedientes denuncia | 5.467 | 6.052 | 6.359 | 6.612 | 6.628 | 6.763 |
| Actuaciones | | | | | | |
| Inspecciones control | 383 | 441 | 269 | 73 | - | - |
| Inspecciones denuncia | 887 | 847 | 598 | 797 | 1.791 | 2.194 |
| Inspecciones licencia primera ocupación | 653 | 641 | 574 | 248 | - | - |
| Expedientes control archivados | 531 | 442 | 426 | 554 | 1.728 | 883 |
| Expedientes denuncia archivados | 178 | 70 | 58 | 134 | 555 | 552 |
| Expedientes iniciados | 1.221 | 1.193 | 853 | 484 | 572 | 687 |

CONTROL DE EJECUCION DE ACTIVIDADES

| Actuaciones* | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Expedientes en tramitación | 1.921 | 2.050 | 2.003 | 1.049 | 767 | 712 |
| Expedientes denuncia | 258 | 534 | 608 | 672 | 831 | 1.240 |
| Actuaciones | | | | | | |
| Inspecciones control | 448 | 500 | 511 | 286 | 31 | - |
| Inspecciones denuncia | 209 | 194 | 150 | 141 | 408 | 648 |
| Inspecciones licencia funcionamiento | 109 | 88 | 117 | 63 | - | - |
| Expedientes control archivados | 451 | 518 | 525 | 1.108 | 501 | 159 |
| Expedientes denuncia archivados | 181 | 90 | 195 | 144 | 177 | 181 |
| Expedientes iniciados | 605 | 660 | 639 | 380 | 448 | 590 |

CONTROL DE EJECUCION DE OBRAS Y ACTIVIDADES

| Actuaciones | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Inspecciones licencia primera ocupación y funcionamiento | - | - | - | - | 1.267 | 1.172 |

*Se consideran los expedientes en tramitación al final de cada período

8.2. Disciplina Urbanística

La persecución de las posibles ilegalidades se realiza a través de una serie de instrumentos de control en donde se ponen en relación los distintos servicios municipales integrados por los técnicos de las Juntas Municipales de Distrito, los del Servicio de Disciplina Urbanística y las Unidades Integrales de Distrito (U.I.D.) del Cuerpo de Policía Municipal. La mencionada actuación queda completada con las Resoluciones dictadas por la Autoridad competente según la organización y estructura del Área de urbanismo.

El control material es realizado por los órganos unipersonales de Inspección Urbanística e Inspectores, los cuales tienen la consideración de Agentes de la Autoridad y gozan de plena independencia en el ejercicio de sus funciones, pudiendo examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento, comprobando la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo y en general fiscalizar el cumplimiento del ordenamiento urbanístico. Los hechos, una vez recogidos en las actas de inspección, gozan de la presunción de veracidad según dispone el artículo 192.4 de la ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En el conjunto del año 2009 los Servicios Técnicos han realizado un total de 4.014 inspecciones.

En el supuesto de detectar una obra sin licencia se ordena por la autoridad competente la suspensión inmediata de las mismas, concediendo un plazo de dos meses para legalizar, pudiendo en el caso de no legalización decretarse la demolición de las obras abusivamente construidas (arts. 194.2 de la Ley 9/2001 de 17 de julio y Disposición Adicional Primera de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas si se refiere a actividades decretándose el correspondiente cese). Por último, hay que referirse a la tramitación de los expedientes sancionadores. La potestad sancionadora se ejerce mediante el correspondiente procedimiento, regulado en el Decreto 245/2000 de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora por la Administración de la Comunidad de Madrid, debiendo atribuirse a la infracción cometida una sanción concreta y adecuada, de acuerdo con el principio de legalidad y proporcionalidad. Según lo dispuesto en el art. 202 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística dará lugar a la adopción de las medidas previstas en la normativa citada, tendentes a la restauración del orden jurídico infringido.



Construcción de cubierta inclinada para adecuar la misma a las condiciones de licencia, en c/ Concepción Jerónima. Distrito de Centro.



Demolición de cerramientos y ocupación en espacio libre de parcela en Ctra. de Mediodía. Distrito de Hortaleza.



Demolición de cuerpo de edificación en ático en c/ Fernández de los Ríos. Distrito de Chamberí.



Rebaje de paramento lateral para adecuar el ancho de la plaza de garaje a las dimensiones que establecen las NN.UU. del PGOM, en c/ Trompas. Distrito de Latina.

EXPEDIENTES DE DISCIPLINA URBANÍSTICA

| Obras | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|---|------|------|------|------|------|------|
| Nº Decretos de Paralización de Obras | 35 | 80 | 83 | 55 | 94 | 59 |
| Nº Decretos de Precintado de Obras | 13 | 13 | 24 | 12 | 23 | 5 |
| Nº Decretos de Orden de Demolición | 133 | 173 | 455 | 367 | 323 | 430 |
| Nº Decretos de Inicio de Ejecución Sustitutoria | | | | | | |
| Iniciados | 55 | 75 | 45 | 46 | 132 | 78 |
| materializados | 18 | 51 | 56 | 60 | 22 | 5 |
| Nº Decretos de Legalización de Obras | 112 | 126 | 116 | 159 | 353 | 339 |
| Actividades | | | | | | |
| Nº Decretos de Cese de Actividades | 67 | 31 | 34 | 33 | 35 | 44 |
| Nº Decretos de Precintado de Actividad | | | | | | |
| Iniciados | 32 | 20 | 18 | 17 | 15 | 19 |
| con precinto ejecutado | 17 | 6 | 2 | 6 | 14 | 11 |
| Expedientes Sancionadores | | | | | | |
| Nº Expedientes iniciados | 24 | 30 | 31 | 14 | 217 | 151 |
| Nº Expedientes resueltos | 16 | 24 | 22 | 21 | 117 | 157 |
| Expedientes Sancionadores ITE | | | | | | |
| Expedientes iniciados | - | 45 | 273 | 366 | 715 | 490 |
| Expedientes resueltos | - | - | - | 167 | 689 | 541 |

8.3. Plan Director de Disciplina Urbanística

Por el Servicio de Disciplina Urbanística se ha elaborado el Plan Director de Disciplina Urbanística aprobado por la titular del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda el 15 de diciembre de 2008 en el que se articulan cinco líneas estratégicas:

La primera se basa en el fortalecimiento de las medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística. Por la amplitud de su contenido se estructuran unas medidas preventivas (se hace especial hincapié en la difusión de la normativa urbanística), otras de carácter jurídico administrativo (con especial énfasis en la articulación de procedimientos ágiles y optimizados y en la coordinación con los colegios profesionales implicados en la actividad urbanística), de carácter inspector (potenciando las campañas de inspección), de carácter sancionador (que también se difundirán como factor disuasorio) y, por último, de carácter rehabilitador para la recuperación de la legalidad alterada.

La segunda tiende a asegurar la efectiva dotación de medios humanos y materiales y de distintivos de identificación mediante medidas de implementación de recursos.

La tercera establece los cauces de coordinación entre las unidades implicadas en la aplicación del Plan Director así como la verificación de los controles para hacer efectiva esa coordinación.

La cuarta establece los mecanismos de control de la aplicación del Plan Director, mediante la definición y evaluación del grado de cumplimiento de los objetivos propuestos y la eficiencia de la actividad administrativa.

Por último, la quinta línea estratégica arbitra las medidas de difusión y comunicación del Plan Director.

El Plan Director de Disciplina Urbanística se encuentra al terminar su primer año de vigencia en un grado de ejecución del 68 por 100.

De los 25 proyectos previstos se han ejecutado 17. El resto está en planificación (un proyecto) y tramitación (siete proyectos) para su ejecución a lo largo de 2010.

8.4. La Cañada Real Galiana

La situación tan singular que se produce en la Cañada Real Galiana, hace de ella un asunto complejo de carácter metropolitano, que comenzó a generarse con los asentamientos ilegales iniciados hace más de cuarenta años, y que requiere para su resolución de la acción conjunta de los tres niveles de gobierno.

El Ayuntamiento de Madrid está actuando con diligencia y en el limitado ámbito de sus competencias para evitar que la Cañada Real crezca mediante la construcción de nuevas infraviviendas, máxime cuando este asentamiento está situado en un cauce natural hacia el que vierten las aguas de la zona, originándose situaciones graves por inundaciones. Dichas actuaciones han sido ejecutadas por el Servicio de Disciplina Urbanística, previa realización de los procedimientos administrativos correspondientes y disponiendo de la autorización judicial de entrada en domicilio cuando el tipo de intervención así lo requiriera. Además, se ha contado en los casos en que ha sido necesario con la intervención del SAMUR Social.

Durante 2009 se han demolido 60 construcciones ilegales deshabitadas y en estado de abandono, incluyendo cinco naves industriales, así como 30 ml. de cerramiento de parcelas. También se han precintado cinco actividades ilegales, cuatro destinadas a bar y otra a tienda de alimentación por carecer de las preceptivas licencias.



Derribos de chabolas en la Cañada Real Galiana.



Vista aérea de la Cañada Real Galiana.

