



Excmo. Ayuntamiento de XXX
Ilmo. Sr. Alcalde
XXX
(Burgos)

Asunto: Obras ilegales / Vallado y retranqueo / Resolución

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **1476/2023**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión a las presuntas irregularidades cometidas en la ejecución de obras en la parcela sita en la calle XXX, con referencia catastral XXX, en la localidad de XXX (Burgos), perteneciente al término municipal de XXX, consistentes en la construcción de una piscina sin la preceptiva licencia o declaración responsable de obra y la instalación de un vallado incumpliendo la normativa urbanística municipal.

Según manifestaciones del autor de la queja, la obra denunciada no respeta las medidas de separación a la finca colindante marcada por la normativa actual de retranqueos en muros medianeros, haciendo hincapié en los daños y perjuicios ocasionados a la finca colindante.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de esa Corporación municipal por XXX, mediante diversos escritos presentados en el registro general de ese Ayuntamiento, el XXX de febrero y el XXX de septiembre de 2023, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hubiere obtenido respuesta.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de queja:

- Informe sobre la veracidad y constancia que existe en esa entidad local sobre los hechos que se exponen en el encabezado del presente escrito.

- Remita copia de cuanta documentación obre en su poder relativa a las obras objeto de controversia, ejecutadas en la parcela sita en la calle XXX, de la localidad de XXX (Burgos): licencia urbanística o declaración responsable de obras, informes técnicos



y/o jurídicos emitidos, denuncias presentadas, actas de inspección, expedientes urbanísticos tramitados, en su caso, -de restauración de la legalidad y sancionadores-, haciendo expresa mención a si dichas obras son conformes a la normativa urbanística vigente en el municipio de XXX.

- Interesaba conocer a esta Institución si habían sido objeto de respuesta los escritos presentados por XXX, el XXX de febrero y el XXX de septiembre de 2023, remitiendo, en su caso, una copia de las mismas, o indicando, en caso contrario, los motivos por los que no se ha remitido la oportuna contestación.

En atención a dicha petición de información se remitió una comunicación de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 22 de diciembre de 2023, en la cual se hacía constar que:

“Recibida comunicación del autor de la Queja se traslada la misma al propietario del inmueble sin recibirse contestación. Se ha puesto en conocimiento del Arquitecto Asesor Municipal que considera, mediante Informe realizado al efecto, que no hay vulneración alguna de los parámetros urbanísticos de aplicación, haciendo constar además que el vallado realizado, para evitar que el balón pase a la finca colindante, no es un cierre sujeto a la Normativa Urbanística, sino un elemento de precaución frente a posibles molestias al vecino colindante”.

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León:

Como cuestión previa, debemos determinar que la intervención de esta Procuraduría se va a centrar, únicamente, como no puede ser de otra manera, en la actuación de ese Ayuntamiento de XXX en relación con el cumplimiento de la normativa urbanística vigente, sin entrar en ningún momento en eventuales cuestiones vecinales o de disputas de carácter personal, las cuales, de existir, deberán ser sustanciadas ante los órganos jurisdiccionales competentes. Asimismo, sobre las molestias planteadas, debemos remitirnos al expediente de queja 1338/2023 tramitado por esta Procuraduría.

Se desprende del escrito de queja y de la documentación adjunta, la imposibilidad de los reclamantes de ejercitar su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada o su derecho al descanso, aludiendo a la perturbación grave de su tranquilidad, dada la cercanía –prácticamente colindancia- de un espacio deportivo y de una piscina al muro medianero que separa 2 viviendas particulares. En concreto, decían literalmente en su escrito de queja que el lugar donde se ha instalado la piscina está tocando la vivienda colindante y que cuando se ponen a jugar, saltar o chapotear, a parte del ruido que



generan, llega el agua a la fachada, mojando cristales e incluso entrando agua en el interior. El filtro de la piscina vibra toda la noche generando un zumbido muy molesto.



En el mismo sentido, manifestaban que se había instalado un vallado (para evitar que el balón pase a la finca colindante) que superaba las medidas establecidas en la normativa municipal, habiendo solicitado en diversas ocasiones que se desinstalara a la mayor brevedad y que cesaran los entrenamientos que tantas molestias causaban.

De la fotografías aportadas al expediente puede advertirse la proximidad –escasos metros- de las viviendas, lo cual es indicativo no solo de la certeza de esa cercanía denunciada, sino también de la más que probable realidad de los ruidos, molestias e incidencias que las familias colindantes parecen estar sufriendo, perjudicando notablemente su calidad de vida y que de forma insistente han puesto de manifiesto ante esa corporación.

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece en el artículo 3, relativo a los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible que *“El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia”* (el subrayado es nuestro).

Asimismo, el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece los objetivos generales a los que en todo caso debe orientarse la actividad urbanística, en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social desarrollados en el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Dispone el artículo 5 que un objetivo general



es establecer una ordenación urbanística para los municipios de Castilla y León, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca:

“3.º El cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado”.

“11.º La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas”.

En la respuesta remitida a nuestra solicitud de información, esa Administración local se limita a manifestar que no hay vulneración alguna de los parámetros urbanísticos de aplicación, sin poder concluir esta Procuraduría si se ha realizado por parte de los servicios técnicos municipales alguna visita de inspección a efectos de comprobar los hechos denunciados y determinar si la piscina se ajusta a las alineaciones previstas en la normativa urbanística aplicable en el municipio y a las condiciones de la licencia de obra concedida, en caso de existir, ya que, según afirma el reclamante, la ejecución de la obra se llevó a cabo sin disponer de título habilitante para ello.

Por otra parte, como ya indicamos anteriormente, no se cuestiona por esta Institución que las obras objeto de disconformidad puedan afectar al derecho de propiedad o a cualesquiera otros derechos civiles, pero no corresponde ni a esa Administración, ni a esta Procuraduría, dilucidar el alcance de las limitaciones a la propiedad privada, función reservada únicamente al orden jurisdiccional competente. Sin embargo, lo anterior no excluye la obligación de la Administración de velar por concretos derechos privados que puedan concurrir, observando y haciendo aplicación de las prescripciones de las normas urbanísticas y de las ordenanzas municipales, para que dichos intereses no se vean perturbados por la actividad que se desarrolla.

En consecuencia, esta Procuraduría considera que, en cumplimiento de la obligación de ese Ayuntamiento de proteger la legalidad urbanística, en ejercicio de las potestades de inspección atribuidas a los municipios en el artículo 111 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, deberían llevarse a cabo las pertinentes labores de averiguación por los técnicos municipales para comprobar si, efectivamente, se han ejecutado las obras descritas por el reclamante sin disponer de título habilitante para ello, y, en su caso, determinar la sujeción de las mismas al cumplimiento de la normativa urbanística vigente en el municipio.

Si como consecuencia de esas labores de inspección se aprecian irregularidades, el órgano competente de dicha Corporación, deberá disponer la incoación de los



procedimientos de restauración de la legalidad y sancionador que correspondan, tal como se prevé en el artículo 112.1 de la citada norma:

“Son competencias de inspección urbanística la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de restauración de la legalidad urbanística, así como de incoación de expedientes sancionadores por infracción urbanística”

Asimismo, ninguna duda ofrece que, de conformidad con el artículo 114.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia o declaración responsable de obra, sin que haya sido otorgada o sin respetar las condiciones de la misma, el Ayuntamiento dispondrá la incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

PRIMERA: Que en ejercicio de las competencias de protección de la legalidad urbanística que ostenta ese municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se recomienda que, por parte de los servicios técnicos municipales de ese Ayuntamiento de XXX, se lleve a cabo una visita de inspección para determinar el alcance de las obras de ejecución del vallado y la piscina sita en la calle XXX, de la localidad de XXX (Burgos), su sujeción al régimen de la licencia urbanística o declaración responsable de obra, así como a la determinaciones de las normas urbanísticas municipales.

SEGUNDA: A la vista de las conclusiones del informe técnico emitido como consecuencia de la misma, valore si procede la incoación del oportuno expediente de restablecimiento de la legalidad y sancionador de la infracción urbanística que pudiera haberse cometido.

TERCERO: En todo caso, tenga en cuenta que, acreditada la comisión de una infracción urbanística, la tramitación del procedimiento sancionador no tiene carácter discrecional, sino que resulta impuesta directamente por la Ley, y ello con independencia de que, en su caso, proceda la legalización de la obra realizada con posterioridad a su ejecución.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López