



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX**  
**ILMO. SR. ALCALDE**  
**XXX**  
**(BURGOS)**

**Asunto: Obra ilegal / Proyecto municipal XXX / Disconformidad con normativa urbanística**

**Trámite: 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 **185/2023**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hace alusión a las presuntas irregularidades cometidas en la ejecución de obras consistentes en la ampliación de cubierta y cerramiento del patio polideportivo del centro XXX, sito en la calle XXX, de la localidad de XXX (Burgos).

Según manifestaciones del autor de la queja, en el proyecto básico y de ejecución aprobado para la instalación de una travajana en el patio de dicho XXX se incluyó, pese a las reiteradas advertencias formuladas al respecto, la colocación de un material de imitación a la teja de cerámica roja, a juicio del reclamante, incumpliendo lo establecido en la normativa urbanística municipal.

Asimismo, el autor de la queja considera que el arquitecto municipal realizó una interpretación errónea de las normas urbanísticas del municipio, consentida por el equipo de gobierno de ese Ayuntamiento, el cual se niega a solicitar otro informe urbanístico emitido por un técnico independiente.

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 de los hechos que se exponen en el encabezado del presente escrito.

- Remita copia de cuanta documentación obre en su poder relativa a la obra para instalación de una travajana en la calle XXX, de la localidad de XXX (Burgos): licencia urbanística o declaración responsable de obras, denuncias presentadas, expedientes



urbanísticos tramitados -de restauración de la legalidad y sancionadores etc.- con indicación expresa de si las citadas obras se ajustan a las determinaciones previstas en las NUM vigentes en XXX.

- Informes técnicos evacuados respecto a la legalidad del proyecto de cerramiento y cubierta del patio del XXX de ese municipio, aclarando la controversia puesta de manifiesto en el presente expediente respecto al material utilizado en el mismo.

En atención a dicha petición de información se remitió un informe por esa Corporación municipal, acompañado de diversa documentación, de la cual se desprenden los siguientes hechos relevantes a los efectos de adoptar una postura en relación con la problemática planteada:

- El municipio de XXX cuenta con Normas Urbanísticas Municipales de planeamiento en vigor, adaptadas a la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (Ley 10/1998, de 5 de diciembre) y a la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999, de 8 de abril), aprobadas definitivamente el XXX por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Burgos (B.O.C.y L. de XXX).

- La parcela objeto del presente expediente se encuentra situada dentro del suelo urbano consolidado, siendo de aplicación la “Ordenanza XXX” de equipamiento comunitario; el inmueble XXX no se encuentra dentro del catálogo de elementos protegidos de la localidad, por lo que no presenta ningún tipo de protección especial.

- Las obras definidas en el documento aprobado no modifican en ningún caso el uso del inmueble que se mantiene como “Dotacional”, según lo establecido en el Capítulo 4. Uso Dotacional de las NUM de XXX, en concreto, dentro de la Sección 1ª. Uso Equipamiento. El artículo 34 a) incluye como equipamiento colectivo aquellos locales, instalaciones, construcciones y espacios asociados destinados a servicios de carácter escolar, cultural, religioso, asistencial, sanitario, institucional, administrativo o general.

- El proyecto aprobado tiene por objeto la ampliación de un edificio exclusivo de carácter XXX que, según ese Ayuntamiento, presenta acabados similares en la parte de cubierta del patio existente y no modifica las condiciones de altura o posición de la edificación. En cuanto a las condiciones estéticas, dada la situación y el uso del inmueble, el promotor optó por un cerramiento tipo sándwich siempre en colores acordes con el entorno que permitieran su integración, habiéndose solicitado por parte del Ayuntamiento la correspondiente autorización y visto bueno de las Comisiones Territoriales de Urbanismo y Patrimonio, si bien la misma no consta en el expediente.

- Habiéndose consultado al COACyLE la problemática objeto de queja, tras el estudio y deliberación de su asamblea, emitió escrito de respuesta con las siguientes conclusiones: *“pongo en su conocimiento que las Normas Urbanísticas Municipales*



(BOCYL XXX), en su artículo XXX, permiten variar las condiciones estéticas de los equipamientos realizados en edificio exclusivo para dicha actividad, como es el caso, previa autorización y visto bueno de las Comisiones Territoriales de Urbanismo y Patrimonio”. Asimismo, respecto al material de cobertura del inmueble, se invocó el artículo XXX de las NUM, que establece que tendrán acabado de teja cerámica roja, o similar a las tradicionales de la zona, (o de otros materiales de efecto visual análoga a la teja cerámica anteriormente descrita), prohibiéndose el empleo de pizarra, teja negra, o fibrocemento en su color. “En caso de duda, la interpretación de la misma si es válida o no, será el Ayuntamiento quien decidirá si es apropiada o no”.

- Según figura en el expediente municipal, este aspecto fue tratado durante la aprobación del proyecto básico y de ejecución de ampliación de cubierta y cerramiento del XXX, por el Pleno del Ayuntamiento de XXX, celebrado el XXX, procediendo a su conformidad.

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado de su contenido a la parte reclamante con el fin de que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que había venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite evacuado mediante la presentación de un escrito de alegaciones, reiterando la ilegalidad urbanística denunciada en su escrito de queja.

Una vez examinada la documentación que obraba en estas dependencias consideramos preciso ampliar algunos aspectos de la información remitida para poder llegar a una decisión en cuanto al fondo del expediente y le requerimos que nos aclarara si se había evacuado el informe de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, solicitado por esa Administración local conforme a lo dispuesto en el artículo XXX de las NUM de XXX, así como el de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, adjuntando, en su caso, una copia de los mismos.

Este último trámite fue cumplimentado por ese Ayuntamiento, mediante la remisión de un informe con fecha de registro de entrada en esta Institución el 30 de abril de 2024, adjuntando una copia del Acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Burgos (CTMAyU), adoptado en sesión celebrada el día XXX de 2023, así como del Acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos en sesión celebrada el XXX de 2024.

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, es necesario advertir que en el presente expediente, sin perjuicio de cualquier otra documentación que no conozcamos y de la que pudieran derivarse conclusiones distintas, han resultado acreditadas las irregularidades puestas de manifiesto por la parte reclamante, y ello sobre la base de las conclusiones de los Acuerdos de las Comisiones técnicas cuya autorización es preceptiva para poder variar las condiciones estéticas de los edificios destinados a equipamiento, conforme al artículo XXX de las NUM de XXX, que dispone lo siguiente:

*“Sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a equipamiento cumplirán las condiciones asignadas a las zonas de ordenanza donde se sitúen.*

*En el caso de realizarse en edificio exclusivo para dicha actividad, podrán variarse las condiciones de altura, posición y estética, previa autorización y visto bueno de las Comisiones Territoriales de Urbanismo y Patrimonio”.*

Pues bien, al respecto debemos destacar que la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en la sesión celebrada el día XXX de 2023, consideró justificada la solución técnica empleada con cerramiento ligero frente a soluciones de fachada más pesadas como las definidas en el artículo XXX de las NUM; sin embargo, en lo relativo a composición y colores de los materiales de la fachada para los que se solicitó pronunciamiento, la CTMAyU estimó que la solución propuesta no armonizaba en color o composición ni con el propio edificio existente ni con el entorno próximo, no dando cumplimiento al deber de adaptación al entorno, establecido en el artículo 17 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ni a lo exigido, asimismo, en el primer párrafo del “Capítulo XXX. Condiciones Estéticas” de las NUM.

En la misma línea, se pronunció la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos en sesión celebrada el día XXX de 2024, informando que el edificio objeto de informe no estaba ni incoado ni declarado Bien de Interés Cultural, ni formaba parte de entorno alguno de ningún Bien de Interés Cultural, por lo que las obras que en el mismo se realizasen no requerían autorización de dicha Comisión, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y en el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

No obstante lo anterior y, en ejercicio de la función de asesoramiento que el artículo 14.1.q) del citado Decreto 37/2007 le otorga, concluyó, al igual que la CTMAyU, que no parecía adecuada la solución de fachada y cubierta ya ejecutada para la ampliación del XXX, por no armonizar en color o composición, entre otros, ni con el propio edificio existente ni con el entorno próximo, no dando cumplimiento ni a los criterios del “deber



de adaptación al entorno” del artículo 17 del RUCyL, ni a lo señalado en el primer párrafo del “Capítulo XXX. Condiciones estéticas” de la normativa de las NUM de XXX.

Por lo tanto, la problemática puesta de manifiesto en el presente supuesto permite concluir, en base a los Acuerdos de ambas Comisiones Territoriales, que la autorización municipal se ha otorgado contraviniendo la normativa urbanística vigente y que las obras objeto de controversia se han ejecutado careciendo de la preceptiva autorización y visto bueno de las Comisiones Territoriales de Urbanismo y Patrimonio, que resultaban necesarias en orden a garantizar el cumplimiento de la legalidad vigente.

Conviene recordar en este punto que, en virtud del artículo 62 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el planeamiento urbanístico será vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial; siendo nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieran en el planeamiento urbanístico, así como las que se concedieran con independencia del mismo, en lo relativo a las materias reguladas en esta Ley.

En consecuencia, a juicio de esta Procuraduría, debemos recomendar a ese Ayuntamiento que valore proceder a la revisión de oficio de la licencia urbanística objeto de queja, al amparo de lo dispuesto en el artículo 119 de la LUCyL:

*“1. El Ayuntamiento deberá suspender los efectos de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, y, en consecuencia, ordenar la paralización inmediata de los actos que se estén ejecutando a su amparo. Este acuerdo se trasladará al Órgano judicial competente, a los efectos previstos en la legislación reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.*

*2. El Ayuntamiento deberá disponer la **revisión de oficio** de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución cuyo contenido constituya una infracción urbanística grave o muy grave, dentro del plazo de prescripción establecido en el artículo 121, conforme al procedimiento previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo”.*

Asimismo, el Decreto 22/2004, de 29 de enero, regula en su artículo 361 la revisión de oficio, conforme a lo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo, de las licencias urbanísticas que se hayan otorgado cuando su contenido constituya una infracción urbanística grave o muy grave. Además, establece también la medida cautelar consistente en suspender los efectos de la licencia urbanística, y por consiguiente la paralización inmediata de los actos de uso del suelo que se estuvieran ejecutando. Dicho precepto dispone lo siguiente:



*“1. El órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local debe disponer la suspensión de los efectos de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de los actos de uso del suelo que se estén ejecutando a su amparo, cuando su contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística muy grave o grave.*

*2. Las facultades citadas en el apartado anterior pueden ejercitarse desde la fecha en que se otorguen las licencias o se dicten las órdenes de ejecución y durante la ejecución de los actos de uso del suelo amparados por las mismas.*

*3. Acordada la suspensión, debe darse traslado del acto suspendido al órgano jurisdiccional competente, en los términos y a los efectos previstos en el artículo 127 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.*

*4. Cuando la Sentencia anule la licencia urbanística u orden de ejecución, el órgano municipal competente debe ordenar las medidas necesarias para la restauración de la legalidad según lo previsto en el artículo 341, con demolición de las obras indebidamente ejecutadas, o en su caso reconstrucción de lo indebidamente demolido, e inicio del correspondiente procedimiento sancionador.*

*5. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, el Ayuntamiento debe disponer, conforme a lo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo, la **revisión de oficio de las licencias urbanísticas que haya otorgado** y de las órdenes de ejecución que haya dictado, cuando su contenido constituya una infracción urbanística muy grave o grave. Una vez anulada la licencia urbanística u orden de ejecución, el órgano municipal competente debe proceder según lo dispuesto en el apartado anterior.*

*6. La indemnización por los daños y perjuicios causados por la anulación de una licencia urbanística u orden de ejecución se determina conforme a la legislación sobre responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas. En ningún caso ha lugar a indemnización por los daños y perjuicios causados por la revisión de una licencia urbanística u orden de ejecución si ha existido dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado”.*

La Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de mayo de 2004 determina que es necesario que la licencia, cuyos efectos se pretendan suspender, infrinja de forma manifiesta la normativa urbanística aplicable, es decir, que se trate *“de una infracción patente, notoria o evidente, de manera que no exija su apreciación acudir a interpretaciones analógicas o a intrincados razonamientos jurídicos, y que baste al respecto el simple enfrentamiento del acuerdo por el que se haya otorgado la licencia con el texto literal de las normas incumplidas (STS de 4 de julio de 1990), de tal modo que es necesario que la licencia infrinja de manera diáfana y manifiesta la normativa*



*urbanística, por lo que la infracción no puede presentarse como dudosa, opinable o discutible, sino inequívoca o apreciable sin necesidad de esfuerzo de interpretación de las normas (STS de 30 de julio de 1991)”.*

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 por parte de esa Corporación municipal que V.I. preside, valore proceder a la revisión de oficio de la autorización municipal en los términos concedidos para la ampliación de cubierta y cerramiento del XXX, de la localidad de XXX (Burgos), acordando de manera inmediata la suspensión de sus efectos y la consiguiente paralización de los actos de uso del suelo que se estuvieran ejecutando a su amparo, habiéndose acreditado, a la vista de los datos obrantes en el expediente, de manera inequívoca y manifiesta, la infracción de la normativa urbanística aplicable [STS de 24 de mayo de 2004], deduciendo las consecuencias correspondientes a dicha revisión.

**SEGUNDA:** Que, en el supuesto de que las obras objeto del presente expediente hubieren concluido en su totalidad, ese Consistorio debe valorar llevar a cabo las actuaciones necesarias en orden al restablecimiento de la legalidad urbanística alterada, coordinándose para ello, con la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Burgos, sometiendo a su consideración la legalidad de lo que pretenda realizar en orden al restablecimiento de la legalidad.

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.

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