



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZAMORA
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Presunta obra ilegal / Restauración de la legalidad

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 **1314/2025**, 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 en la parcela sita en la calle XXX, con referencia catastral XXX, de la ciudad de Zamora, consistentes en la construcción de un muro y garaje, según manifiesta el autor de la queja, disconformes con la ordenación urbanística y sin el oportuno título habilitante para ello.

Refiere el reclamante que una persona ha solicitado en diversas ocasiones a ese Ayuntamiento de Zamora (la última el XXX de noviembre de 2024), el acceso a los expedientes urbanísticos incoados al respecto, así como la adopción de medidas precisas para la efectiva restauración de la legalidad urbanística alterada, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría, se hubiera obtenido respuesta alguna.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella. En atención a dicha petición se remitió por esa Administración local un informe emitido por la jefa del Servicio Jurídico de Urbanismo, adjuntando copia de los expedientes tramitados al respecto, destacando los siguientes:

- Expediente núm. XXX/2023: Declaración responsable de obras para pintura de la fachada trasera de la vivienda con frente a la calle XXX, con entrada en calle XXX, de Zamora, de XXX de mayo de 2023.

- Expediente núm. XXX/2023: Restauración de la Legalidad urbanística de obras terminadas sin ajustarse a las condiciones señaladas en la declaración responsable de obra.

- Expediente núm. XXX/2024: Derecho de Acceso a la Información Pública de expedientes G-XXX/2023 y G-XXX/2023, relativos al inmueble sito en la calle XXX, de Zamora. Mediante Decreto núm. 2024-XXX, recibido el XXX de noviembre, en forma



electrónica, y el XXX de noviembre de 2024, en papel, y previa disociación de los datos de carácter personal, fue facilitado al solicitante el acceso a dichos expedientes.

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones:

Para analizar el objeto de la presente queja, debemos comenzar poniendo de manifiesto que, a la vista de la documentación obrante en el expediente al que se refiere la presente resolución, parece que subyace una problemática anterior a los hechos relativos a la declaración responsable para pintura de la fachada trasera de la vivienda con frente a la calle XXX y entrada en calle XXX, de Zamora, e incoación del expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística con referencia XXX/2023, extremos en los que parece centrarse la Administración interviniente, en la que no se alude a la posible disconformidad con el planeamiento vigente de la parcela objeto de queja, al exceder su cerramiento de la alineación oficial prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.

A la vista de los informes obrantes en el expediente, constatamos que la parcela afectada por las obras de reconstrucción del muro, conforme a lo dispuesto en el vigente PGOU, está clasificada como suelo urbano consolidado y sometida a cesión obligatoria para regularizar la alineación de la vía pública existente a la que da frente en la calle XXX.



Asimismo, consta en esos informes que dicha parcela se encuentra edificada y, de conformidad al PGOU de 2011, está sometida a la ordenanza de Ensanche, encontrándose en situación de disconformidad con el planeamiento urbanístico por exceder la alineación prevista.

Dicha problemática parece que es conocida por esa Entidad local, considerando la persona que ha presentado la queja que no procede que se siga dilatando el análisis de una realidad urbanística, centrándose solo en la parte menor y dejando sin valorar las circunstancias antes señaladas, al ser estar acreditados y de mayor relevancia urbanística.



Considera que se está dejando sin abordar la alteración material más importante que supuso la construcción de un garaje hace unos años, la demolición completa del muro original y la ejecución de un cerramiento nuevo muy anterior a 2023.

Pues bien, consideramos que ese Ayuntamiento, ante el que se han presentado diversos escritos para la solución de este problema, debe ser receptivo ante unas demandas que afectan al interés público, ya que es a todos los vecinos del municipio a los que afectan las determinaciones del planeamiento urbanístico, el cual impone unas alineaciones concretas en esa travesía. Queremos decir con esto que la cuestión planteada no es únicamente un problema que atañe a un concreto vecino, sino que estamos ante una cuestión que incide en la configuración del espacio urbano y, en consecuencia, afecta a los intereses y aspiraciones de toda la comunidad vecinal, a la que representa ese Ayuntamiento.

Esta Institución considera que es esa Corporación, dado su conocimiento directo de la situación que existe en su municipio, la que debe impulsar las actuaciones necesarias para que la situación de esta travesía se ajuste a la legalidad urbanística si es que realmente es disconforme con ella, debiendo para ello el órgano municipal competente pronunciarse expresamente, mediante resolución motivada, después de tramitar el procedimiento correspondiente, acerca de la problemática puesta de manifiesto y de acuerdo a lo previsto en el PGOU de Zamora.

Todo lo anterior, con fundamento en el deber de la Administración de motivar sus actos, considerando que la legalidad vigente exige que la resolución o acto administrativo finalizador del procedimiento debe decidir todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo, debiendo ser congruente con las peticiones formuladas por los reclamantes, dando solución a las mismas e indicar los recursos que procedan. Todo ello conforme imponen con carácter general, para todos los procedimientos, los artículos 35 y 88 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP).

Finalmente, debemos recordar que el conocimiento de la fundamentación de las resoluciones administrativas constituye un presupuesto inexcusable para una adecuada defensa de los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos y, como señala reiteradamente el Tribunal Supremo, entre otras, en la sentencia de 19 de noviembre de 2001, el deber de motivar las resoluciones supone la expresión de los motivos que sirven de fundamento a la decisión adoptada y, en la misma línea, el mismo Tribunal ha señalado que las motivaciones son un requisito necesario que cumple con la doble finalidad de impedir que la decisión administrativa aparezca como puramente voluntarista, como sucedería si no explica su razón de ser, y de evitar que el recurrente pueda quedar privado de los argumentos precisos para combatirla si no está de acuerdo con ella (SSTS de 10 de noviembre de 2001 y 27 de julio de 2000).



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: En ejercicio de las competencias de protección de la legalidad urbanística que le son propias, respecto a la ejecución de las obras controvertidas en el inmueble sito en la calle XXX, y calle XXX, con referencia catastral XXX, de la ciudad de Zamora, se recomienda a esa Administración local que impulse la tramitación y finalización de los expedientes de restauración de la legalidad urbanística y, en su caso, sancionador, oportunos, así como aquellos otros que permitan solventar la problemática a que dado lugar la queja y expediente que ahora resolvemos, considerando de forma realista las irregularidades urbanísticas acreditadas y solventando la demora en la resolución de todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del cumplimiento de la normativa urbanística vigente.

SEGUNDA: Que, tenga en cuenta, que debe cumplir la exigencia legal de motivar la decisión administrativa adoptada de acuerdo con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y los principios de eficacia, seguridad jurídica y transparencia que deben regir las relaciones entre la Administración pública y los ciudadanos.

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