



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR

INSPECCIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA MEMORIA PLAN DE INSPECCIÓN 2021-2024



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1296115203127861399590**

SUMARIO

I.- INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES GENERALES

II.- MARCO COMPETENCIAL

- II.1.- Competencias de la Comunidad de Madrid
- II.2.- Relaciones con los Ayuntamientos
- II.3.- Relaciones con otros órganos con competencias sobre el territorio.

III. INDICADORES.

- III.1.- Construcciones, usos e instalaciones detectadas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no sectorizado por estudios comparados de fotografía aérea, y el resultado de su comprobación.
- III.2.- Visitas de inspección.
- III.3.- Expedientes disciplinarios.
 - a).- Diligencias Previas
 - b).- Procedimientos de restauración de la legalidad
- III.4.- Órdenes de restauración dictadas y grado de su ejecución.
- III.5.- Ejecución subsidiaria de órdenes de restauración de la legalidad urbanística.
- III.6.- Expedientes sancionadores tramitados.
- III.7.- Informes emitidos a requerimiento de órganos judiciales, fiscalía y guardia civil.
- III.8.- Ejecución de órdenes de restauración derivadas de resoluciones judiciales.
- III.9.-Convenios y otras fórmulas de cooperación realizadas.
- III.10.- Acciones formativas y de divulgación realizadas.

IV.- ASENTAMIENTOS IRREGULARES

- IV.1.- El fenómeno de las subparcelaciones mediante venta de cuotas de proindiviso.

V.- REGISTRO DE LA PROPIEDAD

VI.- SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA (GIS).

VII.- MEDIOS PERSONALES Y MATERIALES

- VII.1.- Medios personales
- VII.2.- Medios materiales.
- VII.3.- Administración electrónica y nuevas tecnologías.

VIII.- CONCLUSIONES RELATIVAS AL EJERCICIO 2020.

- VIII.1.- Ámbito de actuación más destacado.
- VIII.2.- Propuestas de mejora normativa.





I.- INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES GENERALES

El Plan de Inspección y Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid para el cuatrienio 2021-2024, aprobado por Orden 656/2021 de 30 de marzo y publicado en el BOCM de 14 de abril de 2021 (BOCM nº 88), prevé en su artículo octavo la elaboración de una memoria a la finalización del periodo de vigencia del mismo, a presentar durante los seis primeros meses del año siguiente a su conclusión, en la que se contendrá toda la información estadística referida a las actuaciones realizadas en materia de inspección y disciplina urbanística por la Comunidad de Madrid, y el grado de cumplimiento alcanzado.

En dicho Plan se establecen como indicadores los siguientes:

- Construcciones, usos e instalaciones detectadas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no sectorizado por estudios comparados de fotografía aérea, y el resultado de su comprobación.
- Visitas de inspección efectuadas.
- Expedientes disciplinarios tramitados.
- Órdenes de restauración dictadas y grado de su ejecución.
- Expedientes sancionadores tramitados.
- Informes emitidos a requerimiento de órganos judiciales, fiscalía y guardia civil.
- Ejecución de órdenes de restauración derivadas de resoluciones judiciales.
- Convenios y otras fórmulas de cooperación realizadas.
- Acciones formativas y de divulgación realizadas.

II.- MARCO COMPETENCIAL

II.1.- Competencias de la Comunidad de Madrid

En materia de inspección y disciplina urbanística el marco competencial está establecido por la legislación básica estatal en materia de régimen local, y por la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid. De acuerdo con aquella, la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local establece

en su artículo 25.2 la competencia municipal en materia de disciplina urbanística, en el marco de la legislación estatal y autonómica.

A este respecto la norma en materia de urbanismo en la Comunidad de Madrid, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de Madrid, en adelante Ley 9/2001, en su Título V, establece toda la regulación referida a la disciplina urbanística.

El artículo 191 de la Ley 9/2001 señala que tanto la Comunidad de Madrid como los municipios tienen plena competencia, en materia de inspección urbanística, debiendo cooperar y, en su caso, coordinarse para el desarrollo de las tareas de inspección; se establece por tanto una competencia plena de ambas Administraciones Públicas para las tareas de inspección.

En materia de ejercicio de las competencias en materia de adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística y sancionadora, hay que estar a la regulación concreta de cada una de estas potestades en dicha Ley.

En cuanto a la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística la competencia primigenia es municipal, estableciendo la Ley 9/2001 que son los Ayuntamientos los competentes para la adopción de tales medidas en cuanto estas son detectadas o comunicadas a los Ayuntamientos, mientras que la Comunidad Autónoma tiene solo competencias sustitutorias, por lo que la Comunidad Autónoma tiene que requerir previamente al Alcalde del Ayuntamiento oportuno para que se adopten dichas medidas y solo en el caso de que no se adopten la ley habilita el ejercicio autonómico.

Dentro de este ámbito existe también la posibilidad de que, si la Comunidad de Madrid considera que se están ejecutando obras amparadas por licencia municipal cuya concesión implica una infracción urbanística grave o muy grave, se pueda requerir desde la comunidad autónoma al Ayuntamiento afectado para que éste proceda a la revisión de la licencia y a la suspensión de sus efectos.

Esta situación es similar en el caso de los expedientes sancionadores, si bien aquí la competencia es compartida; tal como establece el artículo 231 de la Ley 9/2001 si resulta que ambas Administraciones han incoado procedimiento, la Comunidad de Madrid se tiene que abstener de continuar, archivando las actuaciones, por lo que existe una prevalencia del ejercicio de la competencia por parte de los Ayuntamientos.

Por lo demás, el ejercicio de las competencias en materia de inspección y disciplina urbanística por la Comunidad de Madrid se centra fundamentalmente en el suelo no urbanizable, dado que las incidencias en suelo urbano suelen ser tratadas con diligencia por parte de los Ayuntamientos, siendo el suelo no urbanizable el más extenso, el que requiere más actuación por parte de la



Comunidad Autónoma, dada además su incidencia en la política territorial y la protección del medio natural.

II.2.- Relaciones con los Ayuntamientos

Dentro de este marco competencial, en el cual se comparte el ejercicio de las competencias con los Ayuntamientos la relación entre la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística y éstos es constante, tanto para consulta sobre las actuaciones llevadas a cabo por éstos, como en relación con la resolución de toda clase de dudas y asistencia que se requiere, solicitudes de asistencia que van en aumento.

El artículo 191.3 de la Ley 9/2001 señala que todos los Ayuntamientos deberán contar con al menos una unidad administrativa dedicada exclusivamente al ejercicio de funciones inspectoras, y que cuando no tengan capacidad para contar con una propia deberán asegurar el desarrollo de la función inspectora mediante cualesquiera de las fórmulas de cooperación con la Consejería competente en materia de ordenación urbanística previstas en dicha Ley.

En las relaciones que se mantienen con los Ayuntamientos se detecta que, salvo los Ayuntamientos de gran tamaño y entidad, la inmensa mayoría de Ayuntamientos carecen de una unidad administrativa como tal dedicada exclusivamente al ejercicio de funciones inspectoras, si bien se suelen realizar las funciones de inspección por parte de los técnicos municipales.

También debe destacarse que muchos Ayuntamientos no disponen de personal técnico propio con condición de empleados municipales y algunos obtienen asesoramiento a través de Mancomunidades de servicios urbanísticos, y en la actualidad a través de la Dirección General de Reequilibrio Territorial ya que la Comunidad de Madrid ejerce las competencias que le corresponden en materia de asistencia a las Entidades Locales y el Decreto 116/2022, de 2 de noviembre, del Consejo de Gobierno, regula el servicio de asistencia a las Entidades Locales de la Comunidad de Madrid como así se ha puesto de manifiesto a los Ayuntamientos mediante carta enviada por la citada Dirección General.

En todo caso se puede concluir que existe una importante carencia de medios personales para el ejercicio de las competencias en materia de inspección y disciplina urbanística por los Ayuntamientos, que no solo implica las funciones inspectoras sino las de gestión administrativa posterior para la tramitación de los diferentes procedimientos.

Por diferentes Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, durante la vigencia del Plan de Inspección se ha solicitado directamente de la Comunidad Autónoma que proceda a la tramitación de los procedimientos correspondientes, eludiendo el





ejercicio de sus competencias. Si bien ésta es una posibilidad prevista legalmente, no lo es menos que los Ayuntamientos deben asumir el ejercicio de sus competencias; por lo que, en muchos casos, en virtud de la entidad y presupuesto de la entidad local, ésta debería arbitrar los procedimientos oportunos para dotarse de los medios precisos o arbitrar mecanismos de colaboración a través de las mancomunidades o, en su caso, adherirse a las mancomunidades creadas que ejercen este tipo de funciones y que se han promovido y aprobado por la Comunidad Autónoma.

En las solicitudes de actuación los Ayuntamientos no justifican convenientemente esa necesidad, la cual debería estar justificada en razones de disponibilidad presupuestaria y plantilla de personal, a fin de que los recursos escasos de los que dispone la Comunidad Autónoma en materia de asistencia a los municipios se puedan prestar del modo más equitativo posible.

Por otro lado, tras el requerimiento efectuado en virtud de lo dispuesto en los artículos 193 y 195 de la Ley del Suelo numerosos Ayuntamientos no han incoado alguno de los procedimientos de disciplina urbanística preceptivos, teniendo que actuar la Comunidad de Madrid en competencia sustitutoria de la actuación municipal.

El impulso a la actividad de inspección y disciplina urbanística que viene desarrollando la Comunidad Autónoma desde el año 2021 ha tenido también como objetivo concienciar a los Ayuntamientos de la necesidad de que procedan a ejercer sus competencias, y tal como se indicará en apartados posteriores se han producido resultados positivos con un buen número de procedimientos abiertos por los Ayuntamientos y la asunción de éstos de sus competencias en la materia.

En todo caso se precisa una actitud más eficiente por muchos de ellos, así como un intercambio más fluido de información para evitar duplicidades que a veces se producen cuando los Ayuntamientos no comunican a tiempo la tramitación de un expediente sobre un mismo ilícito sobre el que ya se está actuando por parte de la Comunidad de Madrid.

Por otro lado, en virtud de lo señalado en los artículos 193 y 195 de la Ley 9/2001, los Ayuntamientos al adoptar medidas de restauración de la legalidad urbanística tienen obligación de comunicar esta medida a esta Consejería. Dicha obligación es cumplida de manera desigual por los Ayuntamientos. Dado el elevado volumen de comunicaciones, y dentro de los objetivos fundamentales del Plan de Inspección, desde año 2021 se ha seguido llevando un control exhaustivo de las medidas adoptadas en suelo no urbanizable, para lo cual se ha llevado un control y seguimiento de dichos procedimientos, requiriendo información periódica a los Ayuntamientos a fin de que los procedimientos incoados sean culminados.

II.3.- Relaciones con otros órganos con competencias sobre el territorio.

Las acciones de inspección y disciplina urbanística en suelo no urbanizable por parte de la Comunidad de Madrid necesitan contar con la colaboración y apoyo de otros organismos y entidades con presencia en el territorio.

La colaboración con las diferentes Direcciones Generales en materia de medio ambiente es constante, a lo que colabora la pertenencia a una misma Consejería y la cercanía física, al estar ubicada en las mismas dependencias.

También por su presencia en el territorio hay que destacar la colaboración con el Cuerpo de Agentes Forestales al ser los que suelen detectar muchas de las infracciones urbanísticas que se producen, y sus denuncias dan lugar a la incoación una gran parte de los expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Por parte de la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística, se han notificado todas las resoluciones dictadas y se ha dado cuenta de todas las actuaciones de trámite que estén relacionadas y que hayan tenido su origen en las denuncias formuladas por éstos.

Esta mejora de los mecanismos de colaboración entre ambos órganos de la Comunidad de Madrid se ha reflejado en la realización de labores de asistencia por parte de los Agentes Forestales, para la realización de labores de comprobación del cumplimiento de las resoluciones dictadas en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad.

Finalmente, debe destacarse la buena interlocución con la **Unidad de Seprona** de la Guardia Civil de la Comandancia de Madrid, (UPRONA), tanto en labores de auxilio en la elaboración de informes, como en el apoyo prestado por esta unidad en la realización de trámites en el seno de los expedientes administrativos, como por ejemplo las notificaciones, cuando los infractores no pueden ser localizados, además de la colaboración prestada por la Guardia Civil, mediante el acompañamiento a los miembros de la Subdirección General de Inspección y Disciplina, en inspecciones, precintos y demoliciones, lo que permite realizar estas labores con máxima seguridad durante su ejecución.

Durante este periodo se ha colaborado con la UPRONA de la Comandancia de Madrid, en las operaciones realizadas para perseguir la realización de construcciones en suelo protegido sin título habilitante, como han sido las Operaciones CIMENTOS, I, II y III, las cuales han tenido gran repercusión en los medios de comunicación.



III. INDICADORES.

III.1.- Construcciones, usos e instalaciones detectadas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no sectorizado por estudios comparados de fotografía aérea, y el resultado de su comprobación.

Uno de los instrumentos más útiles para el ejercicio de las labores de inspección urbanística son los estudios comparativos de fotografía aérea, que consisten en la superposición de vuelos o reconstituciones fotogramétricas de dos momentos temporales diferentes y la localización por comparación de nuevas construcciones.

En el presente ejercicio se ha estado trabajando sobre datos comparativos de fotografía aérea correspondientes al periodo 2017-2020 y 2020-2022 en colaboración con la Subdirección General de Estudios Territoriales y Cartografía, utilizando reconstrucciones fotogramétricas a través de la técnica LIDAR.

Hay que indicar que estas incidencias son, en muchos casos, sólo “indicios” de edificación y que luego tienen que ser confirmados, para ello se realiza trabajo de gabinete con los medios disponibles en la oficina como ortofotos, el Sistema de información Territorial, google-maps y la cartografía catastral.

En todo caso, para la selección de las incidencias con inspección prioritaria por si realmente hubiera infracción, se ha centrado el estudio en aquellas que afectaban a espacios naturales protegidos (Parque Nacional de Guadarrama y los Parques Regionales) y las que tenían una afección superficial más significativa. También se han priorizado aquellos lugares en los que se sospechaba que pudiera estar formándose un núcleo de población encubierto, por parcelaciones ilegales o desarrollos de urbanizaciones ilegales ya catalogadas, requiriendo a los Ayuntamientos como administración competente al objeto de que pusiese en conocimiento de la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística la situación de estas construcciones y en su caso iniciase los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística correspondientes.

En el periodo de vigencia del Plan de Inspección se han estudiado por los técnicos de la Subdirección, **1906 construcciones**, y se han trasladado a los Ayuntamientos **1419 fichas** que reflejan la información de estas construcciones al objeto de que se mantuviese informada a la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística de su situación y de la adopción de las medidas tendentes al restablecimiento de la legalidad si hubiese sido vulnerada.

En cuanto a los expedientes disciplinarios, éstos se han abierto en los casos de infracciones más significativas en los que el Ayuntamiento no ha comunicado que



se hacía cargo de la tramitación del expediente de restablecimiento de la legalidad tras el requerimiento efectuado.

III.2.- Visitas de inspección.

La Inspección Urbanística de la Comunidad de Madrid realiza visitas de inspección en diferentes momentos procedimentales, bien con motivo de denuncias, de oficio tras los trabajos comparativos de fotografía aérea, y durante el curso de los procedimientos por diferentes causas, como pueden ser toma de datos, comprobación, seguimiento de demoliciones, etc.

No en todos los casos se realiza un acta de inspección, ya que no siempre se encuentran personas presentes en las parcelas a inspeccionar y no siempre se puede acceder a las fincas porque estén cerradas o porque no se permita la entrada a la inspección, por lo que se realiza a posteriori un informe técnico que refleja el resultado de la inspección, el cual se incorpora al expediente administrativo y da lugar en su caso a las correspondientes resoluciones que se notifican a los interesados.

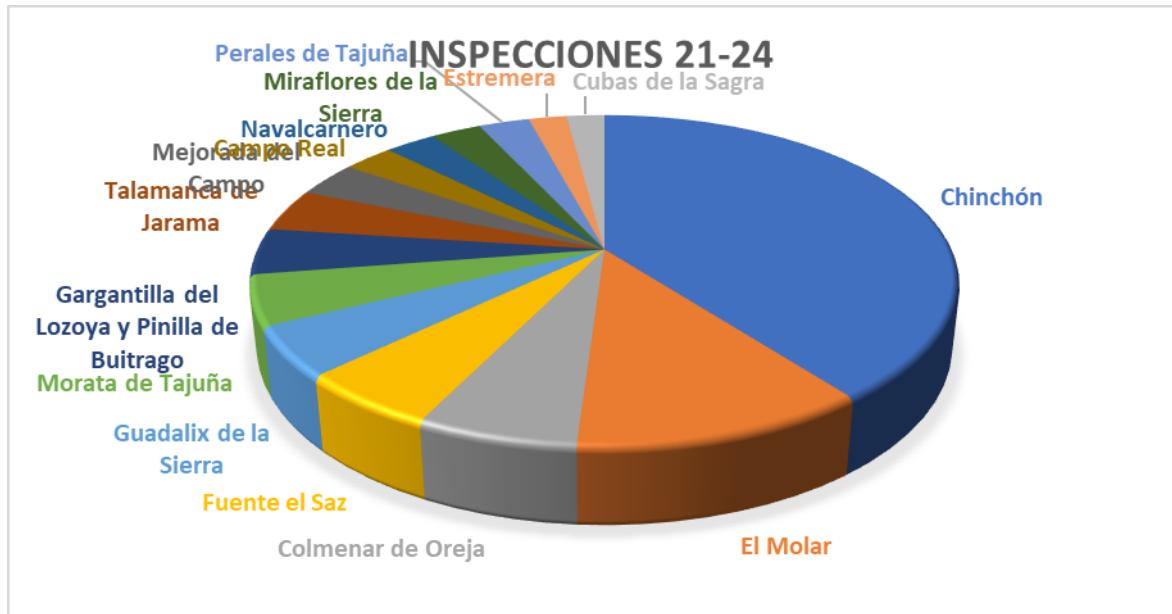
En el periodo de vigencia del Plan de Inspección, se han contabilizado **455 visitas de inspección**, a otras tantas parcelas, dichas visitas se realizan en relación con denuncias que se reciben, en tareas de comprobación respecto de expedientes incoados, y fundamentalmente en tareas de inspección de oficio a resultados del análisis realizado en los estudios de comparativa mediante fotografía aérea.

Los municipios con más visitas de inspección son los siguientes:

Municipio	Inspecciones 21-24
Chinchón	114
El Molar	33
Colmenar de Oreja	18
Fuente el Saz	16
Guadalix de la Sierra	14
Morata de Tajuña	14
Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago	13
Talamanca de Jarama	12
Mejorada del Campo	10
Campo Real	8
Navalcarnero	8
Miraflores de la Sierra	8
Perales de Tajuña	8



Estremera	6
Cubas de la Sagra	6





III.3.- Expedientes disciplinarios.

En cuanto a los expedientes disciplinarios, hay que diferenciar entre las diligencias previas incoadas al objeto de requerir a los Ayuntamientos para que ejerzan sus competencias de restauración de la legalidad urbanística alterada, y los procedimientos disciplinarios o de restauración de la legalidad incoados por la Subdirección de Disciplina Urbanística tras el requerimiento hecho a los Ayuntamientos.

a). - Diligencias Previas (Expedientes DP):

Las diligencias previas se pueden calificar como la puerta de entrada de todas las actividades de inspección y disciplina. Se originan por diversos motivos tales como denuncias previas, comunicaciones de otros órganos, visitas de inspección realizadas tras la comprobación de estudios comparados de fotografía aérea, etc.

Dichos procesos de diligencias previas, cuando se detecta la ejecución de obras y usos sin licencia no habiendo caducado la acción de restauración de la legalidad, generan el previo requerimiento de actuación al Ayuntamiento del término municipal y en su caso a la incoación posterior de un procedimiento de restauración de la legalidad por la propia Comunidad Autónoma.

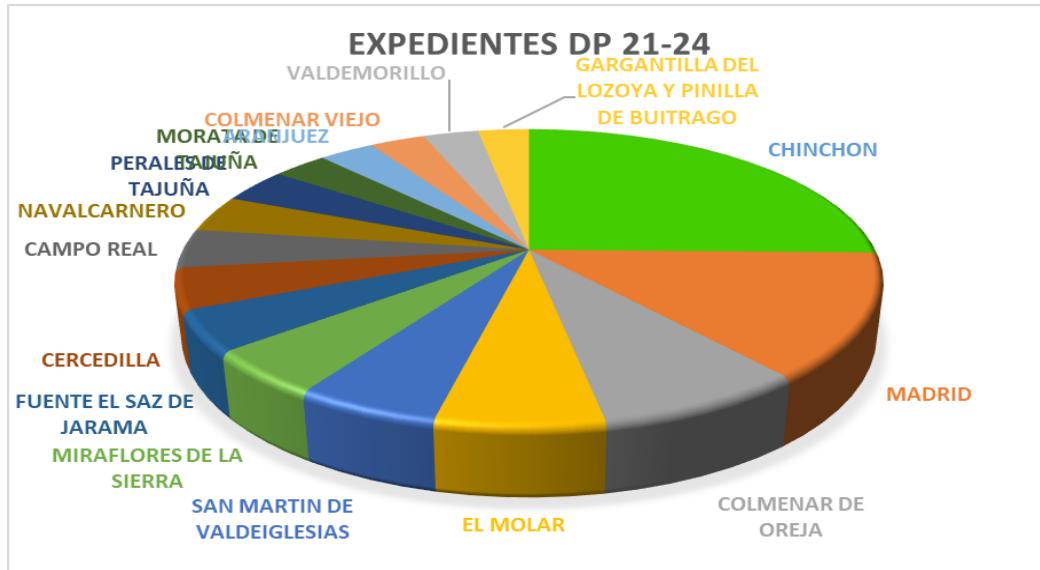
En muchos casos las diligencias no dan lugar a ningún procedimiento posterior al comprobarse, o bien informarse, por el Ayuntamiento que no existe ilícito urbanístico o el hecho denunciado no es competencia de la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística.

Durante la vigencia del Plan de Inspección se han incoado **942 Diligencias Previas** que afectan a diversos municipios de la región.

En cuanto a los municipios con más incidencia de dichas diligencias son los siguientes:

Municipio	Expedientes DP 21-24
CHINCHON	108
MADRID	58
COLMENAR DE OREJA	35
EL MOLAR	28
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS	24
MIRAFLORES DE LA SIERRA	21
FUENTE EL SAZ DE JARAMA	19
CERCEDILLA	19

CAMPO REAL	18
NAVALCARNERO	17
PERALES DE TAJUÑA	16
MORATA DE TAJUÑA	13
ARANJUEZ	13
COLMENAR VIEJO	13
VALDEMORILLO	13



En cuanto a los municipios más afectados, los casos referidos a Madrid son en muchos casos denuncias en suelo urbano que, tras el requerimiento de información al Ayuntamiento de Madrid, suelen archivarse por cuanto ya hay actuación municipal.

En cuanto al municipio de **Chinchón**, existe una gran incidencia de indisciplina urbanística en suelo no urbanizable de protección, detectada también con la colaboración del Cuerpo de Agentes Forestales y la UPRONA de la Comandancia de Madrid.

b). - Procedimientos de restauración de la legalidad

Durante la vigencia del Plan de Inspección 2021-2024, se han incoado **143 procedimientos de restauración de la legalidad urbanística**. Dada la carga de trabajo acumulada por los procedimientos incoados durante los años 2017, 2018, 2019 y 2020, y la carga de trabajo posterior a cada procedimiento, derivada en muchos casos de la interposición de recursos administrativos, recursos contencioso-administrativos e inicio de los procedimientos de ejecución subsidiaria, el número de procedimiento se sitúa en el límite máximo posible con la actual dotación de medios.

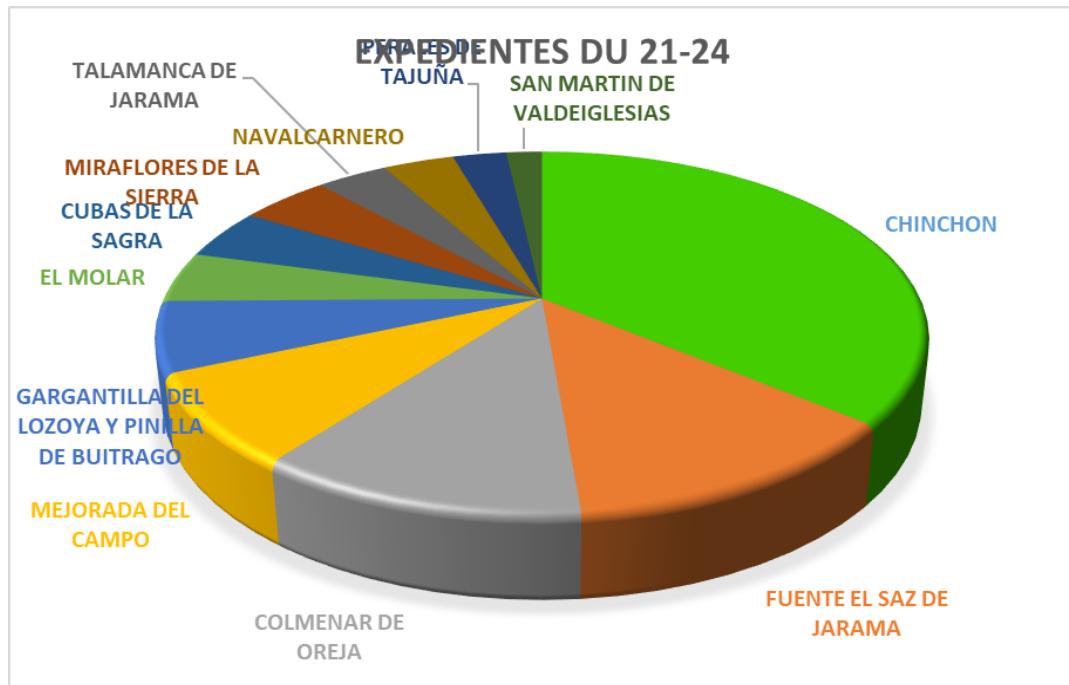
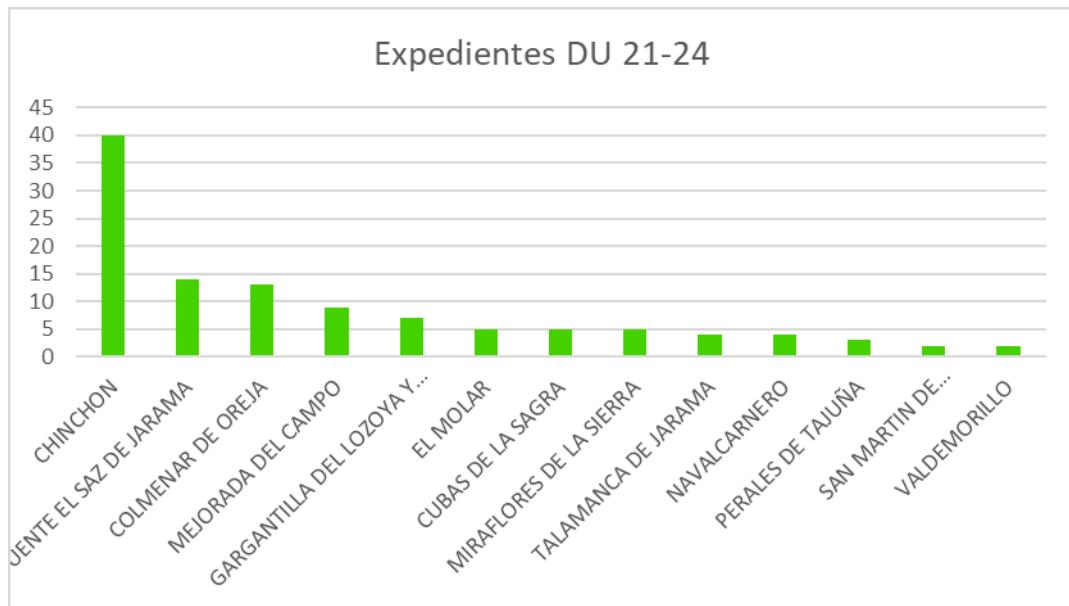
Dado que no es posible tramitar todos los procedimientos de restauración derivados de los requerimientos de actuación dirigidos a los ayuntamientos no cumplimentados se realiza una selección en función de la gravedad del hecho.

Los municipios con más incidencia de dichos procedimientos son los siguientes:

Municipio	Expedientes DU 21-24
CHINCHON	40
FUENTE EL SAZ DE JARAMA	14
COLMENAR DE OREJA	13
MEJORADA DEL CAMPO	9
GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO	7
EL MOLAR	5
CUBAS DE LA SAGRA	5
MIRAFLORES DE LA SIERRA	5
TALAMANCA DE JARAMA	4
NAVALCARNERO	4
PERALES DE TAJUÑA	3



SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS	2
VALDEMORILLO	2



III.4.- Órdenes de demolición dictadas y grado de su ejecución.

Durante la vigencia del Plan de Inspección 2021-2024 se **han dictado un total de 67 órdenes de demolición**.

Durante el próximo ejercicio se pretende proceder a la ejecución subsidiaria de las órdenes de demolición dictadas e incumplidas, en virtud de los medios materiales y personales de los que se disponga, y tras la tramitación oportuna.

III.5.- Ejecución subsidiaria de órdenes de restauración de la legalidad urbanística.

La inejecución voluntaria de las órdenes de demolición debe dar lugar a la ejecución subsidiaria. Dicha ejecución, ante la falta de medios propios, requiere la previa contratación de las labores de redacción de proyectos, si este es preciso, y de la demolición, todo lo cual conlleva un importante costo de gestión administrativa.

Durante la vigencia del Plan de Inspección, se han iniciado **45 expedientes de ejecución subsidiaria** dirigidos a llevar a cabo la demolición por parte de la Comunidad Autónoma ante el incumplimiento del obligado, habiendo realizado una liquidación previa y provisional para su cobro con carácter previo a la demolición.

Como consecuencia de los expedientes de ejecución subsidiaria se han llevado a cabo 18 demoliciones, en unos casos ejecutadas por la Subdirección General de Inspección y en otros ejecutadas voluntariamente por los infractores tras la tramitación del correspondiente expediente de restauración de la legalidad.

Durante la vigencia del Plan de Inspección 2021-2024, se ha puesto en marcha la tramitación de dos **ACUERDOS MARCO**, uno de obras que ha sido formalizado con fecha 15 de mayo de 2025 y otro de servicios, que se encuentra en tramitación, que van a facilitar de modo considerable durante el siguiente ejercicio la ejecución de las obras de demolición, en el supuesto que no se lleven a cabo de forma voluntaria por los infractores y se deban ejecutar forzosamente por la Administración.

Como ya se ha indicado, las medidas de protección de la legalidad urbanística pueden conllevar, en último término, la demolición de edificaciones y realización de actuaciones de restauración de terrenos que, de no llevarse a cabo de manera voluntaria por los interesados, la administración puede ejecutar subsidiariamente a costa de estos.



La Comunidad de Madrid, y en concreto la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística, en ejercicio de las competencias anteriormente señaladas ha de promover obras de demolición de edificaciones ilegales y de restauración de los terrenos para cuya ejecución material se precisa, además, la previa redacción de proyectos o memorias valoradas, y la dirección facultativa de la ejecución de esas obras y el desempeño de las funciones precisas en materia de seguridad y salud.

Es de interés público que se ejecuten las resoluciones administrativas y judiciales, lo que se lleva a efecto, en el caso de oposición o imposibilidad de los obligados, a través de los recursos humanos y materiales de, en este caso, la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística y las distintas unidades administrativas de contratación, y de medios externos con sujeción a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE (LCSP).

Por todo ello, de entre los medios establecidos para la racionalización y ordenación de la adjudicación de contratos públicos, el Acuerdo Marco, regulado en los art. 219 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) se considera adecuado, dado que mediante su conclusión con una única empresa se fijarán las condiciones a que habrán de ajustarse los contratos basados que sea necesario adjudicar durante su periodo, en particular por lo que respecta a los precios, y con ese único interlocutor se podrán llevar cabo las actuaciones necesarias con sujeción a los plazos de los procedimientos administrativos y judiciales.

Los municipios con más incidencia de dichos procedimientos son los siguientes:

Municipio	Ejecuciones subsidiarias 21-24
CHINCHÓN	22
FUENTE EL SAZ DE JARAMA	6
COLMENAR DE OREJA	4
GRIÑÓN	2
MEJORADA DEL CAMPO	2
MIRAFLORES DE LA SIERRA	2
BELMONTE DE TAJO	1
CHINCHÓN	1
CORPA	1
ESTREMERA	1
FUENTE EL SAZ	1
GARGANTILLA	1
LOS SANTOS DE LA HUMOSA	1
MIRAFLORES	1



MIRAFLORES	1
NAVALCARNERO	1
PERALES DE TAJUÑA	1
PRÁDENA	1



III.6.- Expedientes sancionadores tramitados.

Durante la vigencia del Plan de Inspección se han incoado **88 procedimientos sancionadores**, habiéndose incrementado notablemente el número respecto al anterior Plan de Inspección.

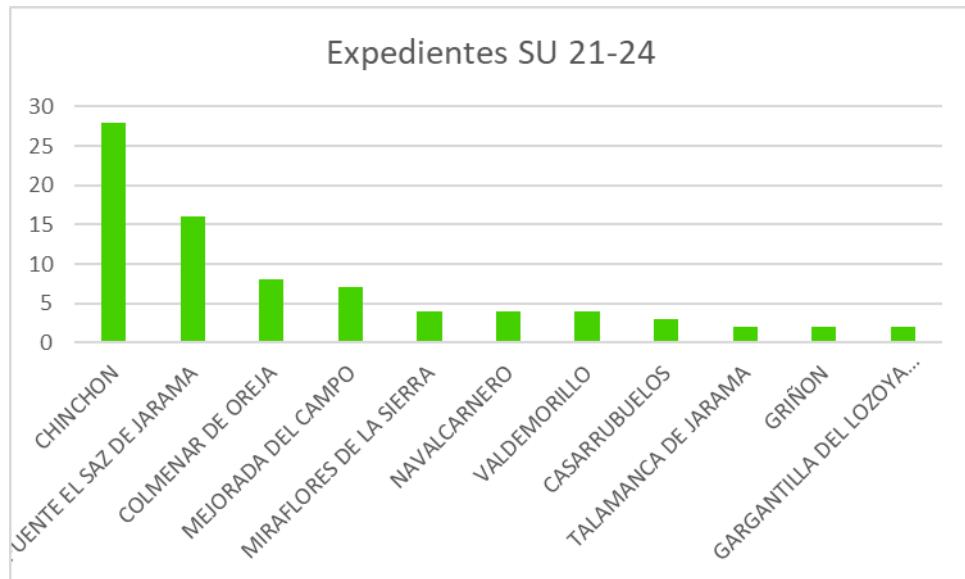
Ha seguido aumentado el número de procedimientos respecto de los incoados en los años anteriores. Aun así, la limitación de medios disponibles sigue imposibilitando la incoación de más procedimientos, y ello por cuanto para la correcta tramitación de procedimientos sancionadores existe un importante óbice legal y jurisprudencial. La Ley 9/2001 establece en su catálogo de infracciones un régimen general y un régimen especial, en lo que en muchos casos supone una doble tipificación. La Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid ha establecido doctrina en diversas sentencias, afirmando que ante la coexistencia de ambos catálogos siempre debe aplicarse la infracción por el tipo específico. En estos casos las sanciones deben calcularse en función del valor de las obras, con lo que se requiere una previa valoración técnica para poder proceder válidamente a establecer la sanción a proponer.

Esta opción normativa es la dominante en la legislación comparada en el resto de Comunidades Autónomas y redundaría en una mayor agilidad en la sanción de los ilícitos urbanísticos.

Los municipios con más incidencia en dichos procedimientos son los siguientes:

Municipio	Expedientes SU 21-24
CHINCHON	28
FUENTE EL SAZ DE JARAMA	16
COLMENAR DE OREJA	8
MEJORADA DEL CAMPO	7
MIRAFLORES DE LA SIERRA	4
NAVALCARNERO	4
VALDEMORILLO	4
CASARRUBUELOS	3
TALAMANCA DE JARAMA	2
GRIÑON	2
GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO	2
PRADENA DEL RINCON	1
ZARZALEJO	1
TIELMES	1
BELMONTE DE TAJO	1
NAVARRERDONDA Y SAN MAMES	1
LOS SANTOS DE LA HUMOSA	1





III.7.- Informes emitidos a requerimiento de órganos judiciales, Defensor del Pueblo, Fiscalía y Guardia Civil.

Durante la vigencia del Plan de Inspección 2021-2024, se ha seguido prestando toda la colaboración solicitada tanto por órganos judiciales, Fiscalía de medio ambiente, así como por parte de las unidades de protección de la naturaleza de la Guardia Civil (SEPRONA-UPRONA).

Estos requerimientos son agrupados como expedientes de requerimiento de información (R.I.). Durante la vigencia del Plan de Inspección se **han tramitado un total de 258 expedientes**. La cumplimentación de dichos requerimientos se produce en un entorno de máxima colaboración con Juzgados, Fiscalía y Guardia Civil.

La cumplimentación de estos requerimientos exige la elaboración de informes técnicos y, en algunos casos, de visitas de inspección para comprobar los hechos denunciados.

En todos los casos, si la infracción que se detecta a raíz de la petición de información no consta en los archivos de la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística, de inmediato se procede a realizar inspección y a incoar en su caso el correspondiente procedimiento de restauración de la legalidad urbanística; todo ello porque, tal como tienen señalado los Tribunales, la acción penal es compatible con el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, no con el procedimiento sancionador incoado por los mismos hechos, que no puede incoarse o en su caso ha de suspenderse ante la existencia de acción penal.

Entre los Requerimientos de Información tramitados desde la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística, también se han atendido y dado contestación a las consultas formuladas desde el Cuerpo de Agentes Forestales y por algunos Ayuntamientos.

Además de la colaboración prestada en el cumplimiento de requerimientos de información, en algunos casos se concluye que la infracción detectada, bien de oficio o tras la remisión de resoluciones de incoación de procedimientos por parte de los ayuntamientos, se considera ilegalizable al estar ubicada en suelo no urbanizable de protección y es susceptible de ser constitutiva de delito de los previstos en el artículo 319 del Código Penal contra la ordenación del territorio y el urbanismo.

A pesar de la dificultad de determinar el carácter legalizable de una construcción sin haber tramitado procedimiento de legalización, a la vista de las infracciones detectadas se ha determinado que en el caso de edificaciones de indubitable uso residencial y ejecutadas aisladamente sin vinculación con explotación alguna, se estaría ante dicho supuesto manifiestamente ilegalizable en el momento de su ejecución, criterio que la jurisprudencia penal fija para la comisión del delito.

Durante la vigencia del Plan de Inspección se han realizado fundamentalmente remisiones en relación con la situación de Mejorada del Campo ante la proliferación de numerosas viviendas ilegales en los núcleos de El Balcón, y Villaflor-El Tallar que ha dado lugar a numerosas denuncias interpuestas

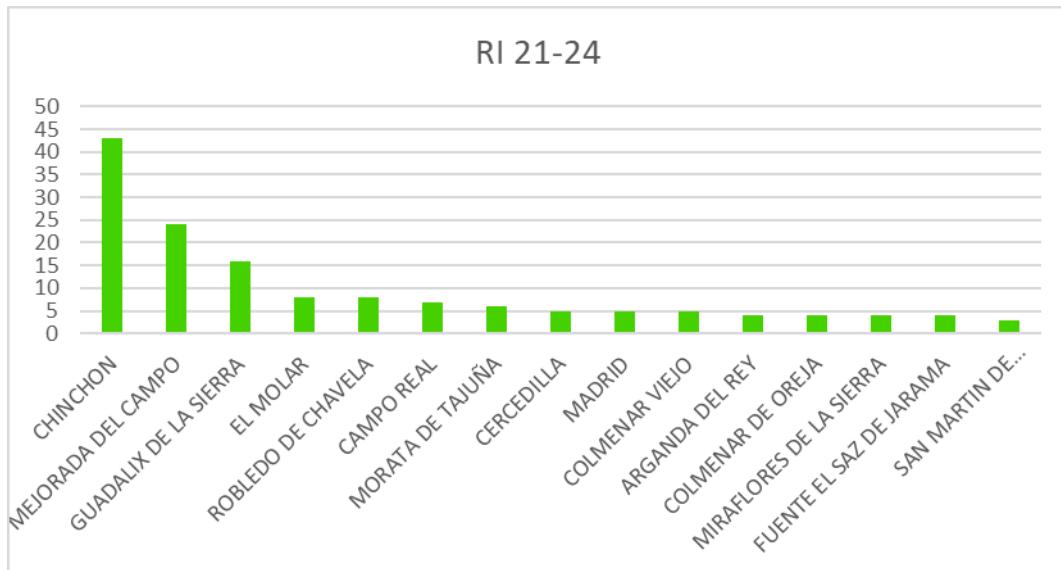


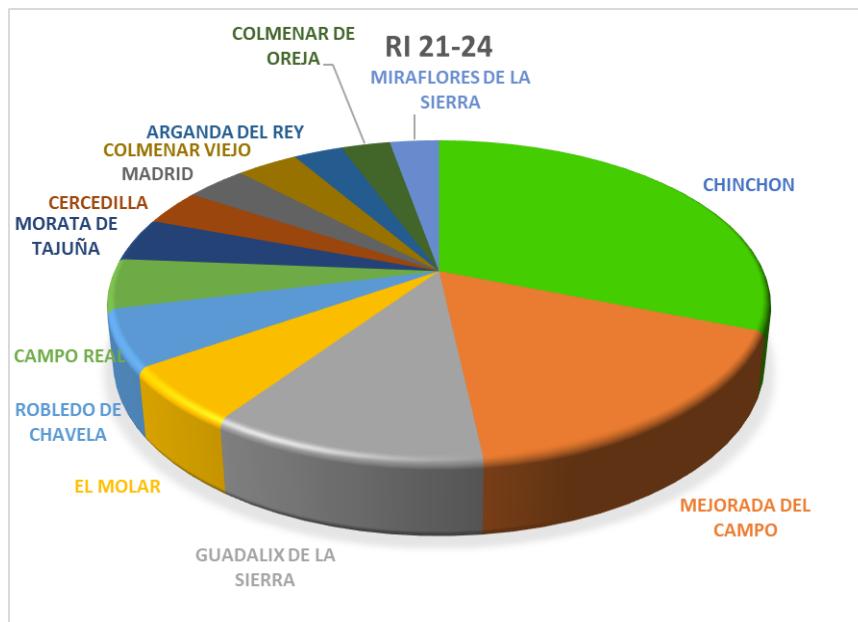
finalmente por la Fiscalía de Alcalá de Henares y la apertura de procedimientos judiciales.

Así mismo se ha procedido a dar cumplida cuenta a la Fiscalía de los precintos vulnerados al poder ser constitutivos de un delito de desobediencia

Los municipios con más incidencia en dichos informes son los siguientes:

Municipio	RI 21-24
CHINCHON	43
MEJORADA DEL CAMPO	24
GUADALIX DE LA SIERRA	16
EL MOLAR	8
ROBLEDO DE CHAVELA	8
CAMPO REAL	7
MORATA DE TAJUÑA	6
CERCEDILLA	5
MADRID	5
COLMENAR VIEJO	5
ARGANDA DEL REY	4
COLMENAR DE OREJA	4
MIRAFLORES DE LA SIERRA	4
FUENTE EL SAZ DE JARAMA	4
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS	3





III.8.- Ejecución de órdenes de restauración derivadas de resoluciones judiciales.

Los órganos judiciales, en concreto los Juzgados de ejecutorias penales, en ejecución de sentencias dictadas por Juzgados de lo Penal por delitos contra la ordenación del territorio, solicitan en auxilio judicial que se proceda por la Comunidad de Madrid a la demolición de las construcciones, al ser ésta una medida accesoria acordada en las sentencias penales que condenan por la comisión de dicho delito.

Ante la carencia de medios propios para acometer las operaciones de demolición es precisa la contratación externa de dichos trabajos, que en muchos casos conllevan también la redacción del correspondiente proyecto técnico y de seguridad y salud, y la dirección facultativa de las operaciones de demolición.

Durante este ejercicio se ha llevado a cabo una demolición en auxilio judicial en el municipio de El Molar en un entorno de gran interés paisajístico, en cuya realización la Comunidad de Madrid ha invertido CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS Y CUATRO CÉNTIMOS (431.893,04 €).

Esta demolición tuvo gran repercusión en prensa por la renaturalización del terreno que llevó a cabo la Comunidad de Madrid con posterioridad a ejecutar las obras de demolición.



Así mismo se ha procedido a encargar a (TRAGSA, TRAGSATEC) la redacción de proyectos de obras en cumplimiento de ejecutorias penales en los municipios de Galapagar, Batres, Bustarviejo, y dos más en el municipio del Molar, ante la inmediatez que exigen los tribunales para llevar a cabo estas labores, lo que impide tramitar un procedimiento de contratación abierto que se alargaría en el tiempo.

En estos casos las ejecutorias de Galapagar y Bustarviejo han sido cumplimentadas por los infractores, siendo el resto objeto de recurso extraordinario de revisión que se encuentra en tramitación, excepto la ejecutoria 737/2015 que los Tribunales han resuelto estimando el recurso extraordinario de revisión interpuesto por el infractor



III.9.- Convenios y otras fórmulas de cooperación realizadas.

La realización de convenios y otras fórmulas de cooperación, son instrumentos previstos en el referido Plan de Inspección y Disciplina Urbanística, a implementar durante la vigencia del mismo. Durante este ejercicio no se ha procedido a la puesta en marcha de dicha cooperación formal, al no haber quedado acreditado los requisitos de insuficiencia de medios por parte de los municipios solicitantes y la existencia de mancomunidades a las que pueden adherirse para facilitar el ejercicio de dichas funciones.

III.10.- Acciones formativas y de divulgación realizadas.

Por parte de la subdirección General de Disciplina Urbanística, se lleva a cabo una labor de formación constante a los distintos Ayuntamientos mediante la resolución de dudas planteadas en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad y sancionadores y el envío de modelos de informes y resoluciones que requieren.

Así mismo se han llevado a cabo diversas jornadas formativas para el cuerpo de Agentes Forestales y para la Unidad de Protección a la Naturaleza de la Guardia Civil de la Comandancia de Madrid.

En la actualidad y con motivo de la entrada en vigor de la ley 7/2024 de 26 de diciembre, DE MEDIDAS PARA UN DESARROLLO EQUILIBRADO EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, se está prestando a los Ayuntamientos la información que precisan sobre su aplicación al contener la misma una importante modificación en relación a los plazos de caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística en suelo protegido.

Estas acciones formativas se continuarán realizando en el próximo ejercicio, tras la aprobación del proyecto de Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid que se encuentra en tramitación.

IV.- ASENTAMIENTOS IRREGULARES

El Plan de Inspección para el presente cuatrienio recoge como objetivos preferentes:

- c) *Contribuir, con el apoyo a los ayuntamientos implicados, a la no expansión de las urbanizaciones ilegales, entendiendo por tales las catalogadas por la Ley especial 9/1985, y que no hayan sido objeto de regularización urbanística*
- d) *Respecto de los nuevos asentamientos irregulares, sin perjuicio de las actuaciones generales de protección de la legalidad urbanística, proceder a una catalogación de éstos, con el fin de estudiar las actuaciones a ejecutar en colaboración con los ayuntamientos de los términos municipales implicados.*
- e) *Realizar un censo actualizado de los núcleos de población ilegales actualmente existentes en el suelo no urbanizable de la Comunidad de Madrid, actualizando el que se contenía en la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, con el fin de conocer su grado de desarrollo y su situación urbanística, con el fin de estudiar la posible incorporación a la legislación del suelo autonómica de una regulación específica para los mismos que permita realizar actuaciones integradas sobre dichos núcleos en materia de disciplina urbanística, tratando de mejorar la escasa eficacia de las actuaciones aisladas que actualmente se desarrollan conforme al régimen general.*

Entre las actuaciones a realizar en pro de la consecución de estos objetivos se encuentran:

- *Elaboración de informe sobre el estado de las urbanizaciones ilegales catalogadas en la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, especial para el tratamiento de actuaciones urbanísticas ilegales en la Comunidad de Madrid, y grado de cumplimiento de las previsiones de la Ley.*
- *Diagnóstico y elaboración de catálogo de asentamientos irregulares con riesgo de formación de núcleo de población.*
- *Elaboración de propuesta de actuación en relación con asentamientos irregulares con riesgo de formación de núcleo de población.*



- *Implementación de la propuesta de actuación en relación con asentamientos irregulares, mediante colaboración con los ayuntamientos implicados.*

Se estableció como uno de los objetivos del Plan de Inspección y Disciplina Urbanística 2021-2024 actualizar la información referente a urbanizaciones ilegales y otro tipo de asentamientos irregulares existentes en la región, así como su posterior diagnóstico y elaboración de propuestas de actuación.

Se ha identificado en el territorio de la Comunidad de Madrid una superficie total de núcleos de población de 5.334,3 hectáreas.

Si bien los núcleos se reparten a lo largo del territorio, estando presentes en 56 municipios, cerca del 80% de la superficie de los núcleos se localiza a lo largo de los principales ríos que surcan la región:

- 2.712,5 hectáreas entorno a la Vega del Tajuña a la altura de Morata de Tajuña y Chinchón.
- 1.019,5 hectáreas entorno a la Vega del Jarama a la altura de Valdetorres del Jarama, Fuente El Saz y El Molar.
- 363,2 hectáreas entorno a la Vega del Guadarrama, a la altura de Arroyomolinos, Móstoles, Navalcarnero y Villaviciosa de Odón.
- 150,2 hectáreas entorno a la Vega del Tajo, a la altura de Colmenar de Oreja y Aranjuez.

La localización de los asentamientos en partes concretas del territorio provoca que existan municipios especialmente afectados: Chinchón, con el 17,70% del suelo rural ocupado por los nuevos núcleos de población identificados, principalmente por el asentamiento de la Vega del Tajuña; Fuente El Saz, con el 16,72% del suelo rural ocupado por los nuevos núcleos de población situados tanto en la Vega del Jarama como en el interior del término municipal; el Molar, con el 16,44% del suelo rural ocupado por los nuevos núcleos de población identificados, principalmente por el asentamiento del Camino Viejo de Madrid; Morata de Tajuña, con el 14,85% del suelo rural ocupado por el asentamiento de la Vega del Tajuña.

Siguen por lo tanto destacando dos grandes áreas, cuyo fenómeno de indisciplina es continuo a lo largo del tiempo desde hace más de 30 años. Y es el afectado por la **zona de la vega del Tajuña**, especialmente en el término municipal de Chinchón, pero también afectando a Morata de Tajuña y el del **curso medio del río Guadarrama**, encontrándose asentamientos casi continuos en los términos municipales de El Álamo, Navalcarnero, Arroyomolinos, Móstoles, Villaviciosa de





Odón, y Villanueva de la Cañada. En relación con la primera se han mantenido durante la vigencia del Plan de Inspección una estrecha colaboración con el Ayuntamiento de Chinchón para extremar la colaboración entre ambas instituciones en la tramitación de los numerosos procedimientos derivados de edificaciones ilegales en la zona.

Más allá de los nuevos asentamientos es preocupante la consolidación y extensión de algunas de las urbanizaciones legales ya catalogadas en el año 1985, y que tras 35 años no han sido todavía regularizadas permaneciendo bajo diferentes situaciones jurídicas. Derivado de los estudios comparativos de fotografía aérea se detectaron muchas construcciones recientes en el ámbito de las **Urbanizaciones de El Balcón, Villaflor y El Tallar, de Mejorada del Campo**.

La Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística, está colaborando con el Ayuntamiento de Mejorada del Campo en la tramitación de expedientes de restablecimiento de la legalidad en relación con las edificaciones que se encuentran en suelo protegido.

Este panorama en las Vegas de los ríos más importantes de la región exige que en el próximo Plan de Inspección y Disciplina Urbanística se fije como objetivo prioritario las edificaciones ilegales existentes en las **ZONAS INUNDABLES** con menor periodo de retorno debido a las consecuencias indeseables que la última DANA de Valencia trajo consigo.

La Comunidad de Madrid es consciente de la necesidad de elevar la prevención respecto a las zonas inundables incluso en aquellas donde la probabilidad de que ocurra una riada sea muy baja o excepcional

IV.1.- El fenómeno de las subparcelaciones mediante venta de cuotas de proindiviso.

Se sigue observando un repunte de parcelaciones que se efectúan mediante la venta de cuotas de proindiviso sin atribución exclusiva del derecho a una subparcela (no inscribible en el Registro de la Propiedad), pero existiendo mediante contrato privado y de facto esa subdivisión.

Esta es una operativa fraudulenta que en muchos casos realizan verdaderos parceladores profesionales y que se materializa por un resquicio legal al no preverse en la legislación la sujeción a licencia o control municipal de dichas operaciones.

Este es un aspecto a tener en cuenta en una futura reforma legal, ya que aun cuando hay Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que habilitan a los Registradores de la Propiedad a denegar

inscripciones cuando exista presunción de parcelación ilegal, es un tema no específico ni claro en su detección en la fase registral, que en todo caso dependerá siempre del criterio del Registrador.

Estas parcelaciones comienzan con un simple vallado perimetral y un vallado interior o, a veces, una simple división física mediante elementos vegetales para después proceder a la venta de cuotas que dan derecho a una determinada subparcela, habiéndose detectado también una gran incidencia en la población inmigrante entre los compradores de estas subparcelas que podría no estar oportunamente informada de la legalidad de estas actuaciones.

Una vez parcelada, los adquirentes van colocando elementos fijos tales como pequeñas casetas, contenedores, piscinas portátiles, emulando los episodios de parcelismo irregular de los años 70 y 80.

Durante este ejercicio, y con la colaboración de Ayuntamientos y Registradores de la Propiedad, se han seguido tramitando procedimientos, especialmente de carácter sancionador, para erradicar estas prácticas.

V.- REGISTRO DE LA PROPIEDAD

En relación con el Registro de la Propiedad, y de conformidad con lo dispuesto en El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana que establece en sus artículo 65.1.c) lo siguiente: “*Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad: La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido.*” Y el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, durante la vigencia del Plan de Inspección se ha procedido por primera vez a inscribir los expedientes de disciplina urbanística en los distintos registros de la propiedad de la Comunidad de Madrid.

Debe hacerse mención también al Convenio firmado el 16 de abril de 2024 entre la Comunidad de Madrid, a través de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local y el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España para la integración del servicio de bases gráficas, que prevé en su cláusula SEGUNDA un intercambio de información relativa a los expedientes de disciplina urbanística.





VI.- SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA (GIS).

Teniendo en cuenta la importancia de la componente geográfica en las tareas de Inspección y Disciplina Urbanística, se ha seguido con la implementación de una base de datos geográfica con el programa ArcGIS en la que se van a incluir todos los procedimientos tramitados en materia de inspección y disciplina urbanística desde 2017 en adelante.

Además de los expedientes que son competencia de la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística, se ha continuado con la inclusión en la base de datos de las calificaciones urbanísticas otorgadas, denegadas y solicitadas desde el año 2015, dada su transcendencia en la resolución de los mismos.

El acceso a la base de datos podrá realizarse tanto con un programa de GIS como QGIS, que es un software libre de código abierto y que precisa instalación, como con un visor web al que se accede con un navegador de internet tanto desde un ordenador de sobremesa como desde dispositivos móviles, lo cual permitirá su utilización en las visitas de Inspección.

A la georreferenciación de los expedientes y de la geometría de las parcelas afectadas, se ha añadido información alfanumérica que facilite su búsqueda, consulta y explotación posterior para el trabajo en la elaboración de informes y gestión de los distintos procedimientos que puedan afectar a un mismo inmueble.

VII.- MEDIOS PERSONALES Y MATERIALES

VII.1.- Medios personales

En la actualidad, con efectos 31 de diciembre de 2024 el personal con el que cuenta la Subdirección General es de 13 personas, la titular de la Subdirección General, dos Jefaturas de Área con sus respectivos Jefes, dos Servicios Técnicos y un Servicio de Análisis Territorial, que se dedican fundamentalmente a las funciones técnicas y de inspección, formados por 6 personas, dos Servicios de Gestión Administrativa integrados por los Jefes de Servicio y el personal de apoyo administrativo, formados por dos personas, no existiendo puestos vacantes.

Tal como ya se indicó durante la vigencia del Plan de Inspección 2021-2024, **la plantilla es claramente mejorable** para acometer las necesidades de inspección y ejercicio de competencias en materia de disciplina urbanística, sobre todo por el hecho de que muchos municipios de la región, ante los requerimientos que se realizan, no ejercen sus competencias, sino que solicitan, y descargan, dicho ejercicio en la Comunidad de Madrid.

Ello además del sustancial incremento en las solicitudes de información que realiza, sobre todo, la Fiscalía y la Guardia Civil, que generan un importante trabajo técnico.

Sería deseable una ampliación de medios y resultaría imprescindible y estrictamente necesaria en el caso de que se formalizaran convenios de cooperación o de delegación de competencias con los municipios afectados.

VII.2.- Medios materiales.

Para la realización de las funciones propias de la inspección durante este periodo se ha seguido disponiendo de los vehículos todo-terreno.

Además, desde la Subdirección de Inspección y Disciplina Urbanística, para el correcto desarrollo de la labor inspectora en los trabajos exteriores para posteriormente elaborar los informes que sirven de base a los expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística y a los informes que se elaboran por requerimiento de los Juzgados y Tribunales, el Ministerio Fiscal y las Fuerza y Cuerpos de Seguridad, se han adquirido **dos DRONES**, un dron de clase C0 que debido a su tamaño, peso y restantes requisitos de clase C0, facilita a los inspectores su uso al disponer de menores requisitos operacionales, y un dron clase C1 de mayor tamaño que el anterior, pero con la posibilidad de realizar trabajos de fotogrametría con la función de “vuelo de trayectoria”.

La toma de datos y fotografías aéreas permite completar los trabajos de análisis de incidencias en el territorio a raíz de la comparativa de fotografías aéreas en zonas con baja visibilidad por arbolado, así como determinar posibles instalaciones y usos en dichas ubicaciones.

Por otro lado, para dar respuesta a la colaboración con otras administraciones, dichos equipos permiten realizar labores de inspección en zonas de difícil acceso o grandes extensiones, permitiendo una toma de datos más completa y eficiente en la labor inspectora, así como facilitar los actos de comprobación de ordenes de demolición o paralización de obras ilegales.

Estos equipos permiten reducir considerablemente tiempos de inspección, recabando datos más precisos y que en el caso de lugares de difícil acceso podrían resultar inviable sin los mismos.

Se han puesto a disposición de la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística además equipos informáticos con mayores prestaciones para las labores de inspección.





VIII.- CONCLUSIONES RELATIVAS AL PERIODO 2021-2024.

VIII.1.- Ámbito de actuación más destacado.

Durante la vigencia del actual Plan de Inspección 2021-2024, se ha dado un impulso considerable en materia de inspección y disciplina urbanística por parte de la Comunidad de Madrid.

Las infracciones detectadas y analizadas coinciden con las señaladas en años anteriores, edificaciones ejecutadas sin licencia que responden a usos ganaderos y agrícolas, tales como apriscos para ganado, para guardar paja y relativos a la agricultura, como naves para la guarda de maquinaria, y junto a estos usos vinculados a la naturaleza del suelo persisten las edificaciones e instalaciones que tienen como objetivo usos residenciales o recreativos, manteniéndose la proliferación de instalaciones móviles, casas y casetas prefabricadas y sobre todo la habilitación de contenedores marítimos como casas o pequeños espacios vivideros, beneficiándose de la rapidez de transporte e instalación.

Procede poner de manifiesto y advertir de la consolidación progresiva de **zonas de indisciplina urbanística continuada**, que toman forma en muchos casos de pequeños asentamientos que van creciendo por el efecto llamada que producen las edificaciones existentes, y la creencia de los nuevos infractores en la inactividad de la Administración para perseguir los ilícitos urbanísticos.

Esto se produce tanto en zonas en las que se producen **subparcelaciones** mediante ventas de cuotas en proindiviso y parcelación material, como en zonas de histórica indisciplina como la vega del Tajuña en mayor grado, así como en las vegas de los ríos Jarama, Guadarrama y Tajo, éste último en los límites de la Comunidad Autónoma.

Esta situación en la actualidad se antoja más grave todavía si cabe al encontrarse muchas edificaciones ilegales en zonas inundables por lo que el próximo Plan de Inspección y Disciplina Urbanística se deberá fijar como objetivo prioritario las edificaciones ilegales existentes en las **ZONAS INUNDABLES** con menor periodo de retorno, debido a las consecuencias indeseables que la última DANA de Valencia trajo consigo.

Tal como se indicaba en el ejercicio anterior en muchas **“urbanizaciones ilegales”** de las ya catalogadas en el año 1985, que no han sido regularizadas por los ayuntamientos, la situación de indisciplina lejos de paralizarse sigue en aumento, continuándose con la edificación y construcción en parcelas vacantes de estas urbanizaciones, que sin bien no han aumentado en su perímetro, si en el número de edificaciones y consolidación de las existentes.



Esta situación es especialmente alarmante en las urbanizaciones El Balcón y Villaflores-El Tallar de Mejorada del Campo, Dehesa Vieja en Algete y Valdecorzas en Arganda del Rey, por citar las más significativas.

Además de la detección de infracciones urbanística, existe un grave problema de **almacenaje y de depósito de residuos y materiales de desecho**, que son potencialmente contaminantes para suelos, que en muchos casos tienen clasificación de no urbanizable protegido por interés edafológico, agrícola, forestal. A ello hay que unir la existencia de muchas edificaciones, construidas en su día ilegalmente, que se encuentran abandonadas, en ruina en muchos casos, y sobre las que deberían actuar los ayuntamientos en razón de sus competencias sobre conservación de edificaciones.

En cuanto a la articulación institucional de la disciplina urbanística, ya se ha señalado que los medios disponibles por la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística son escasos para las necesidades existentes, además de la necesidad de acometer trabajos de análisis y diagnóstico especialmente en relación con asentamientos ilegales.

Debe destacarse también la situación en la que se encuentran los ayuntamientos, con unas deficiencias que aun siendo ya históricas no pueden obviarse. La inexistencia de departamentos especializados en disciplina urbanística no sería el principal problema, sino la inexistencia de medios personales y materiales de cualquier tipo para ejercer, aunque sea puntualmente, estas funciones. A ello hay que añadir la desafección con las mancomunidades de municipios impulsadas por la Comunidad Autónoma que podrían suplir dichas deficiencias. Como se ha indicado esto lleva a una creciente solicitud de colaboración a esta Comunidad Autónoma, que es previsible que siga incrementándose, sin que exista actualmente dotación presupuestaria suficiente para poder prestarse dicha colaboración.

VIII.2.- Campaña de concienciación para la protección del suelo con especiales valores medioambientales.

Como ha señalado la Jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, “*la disciplina urbanística trasciende de lo que pudiera considerarse un puro problema de construcciones y licencias a ventilar por los interesados con la Administración. En el urbanismo se encierra, nada más y nada menos, que el equilibrio de las ciudades y de los núcleos de población en general y, como el concepto de ciudad es abstracto, también incorpora el equilibrio físico y psíquico de las personas que en ellos viven: la armonía, la convivencia, las exigencias inexcusables de la ecología, de la naturaleza y del hombre, que tienen que coexistir buscando el ser*

humano el equilibrio mismo con el medioambiente que le rodea y en el que vive. La humanidad, inmersa en sus exigencias respecto al modo de vivir de todos, al "hábitat" de cada uno, que, sin dejar de ser titular de ese inmueble o parte de él, también afecta a todos los demás ciudadanos, ha tomado ya conciencia del problema. Todo ello exige unos planes y el sometimiento riguroso a unas normas. En el sistema se pone en juego nuestro porvenir. Por ello es un acto muy grave que las normas que se han establecido pensando en la justicia, en la certeza y en el bien común, después, mediante actos injustos, se incumplan. Generalizado el incumplimiento, es difícil saber a dónde se puede llegar."

En este sentido se pretende poner en marcha por la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística, campañas para sensibilizar a la comunidad sobre los beneficios y necesidad de respetar las normativas urbanística, divulgar los valores que motivan los regímenes de especial protección: paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial (zonas inundables, zonas de riesgo de incendio forestal), así como informar de las consecuencias de su incumplimiento.

VIII.3.- Propuestas de mejora normativa.

Con la reciente aprobación de la Ley 7/2024 de 26 de diciembre de medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio ha tenido lugar una importante y trascendente modificación en materia de disciplina urbanística, la **ampliación de los plazos de prescripción** tanto de la infracción como de la acción de restauración de la legalidad, en consonancia con las distintas legislaciones autonómicas, ampliándose el plazo de la acción de restablecimiento de la legalidad y de prescripción de la infracción cuando se producen en suelo no urbanizable protegido a quince años, y a seis años en el resto del suelo, eliminándose así el plazo de cuatro años recogido en la legislación estatal, esta ampliación de los plazos mejora enormemente la capacidad de reacción frente a las actuaciones de indisciplina urbanística.

Así mismo, se encuentra en fase de elaboración un nuevo anteproyecto de Ley en materia de suelo que, tras la experiencia acumulada en la gestión de la disciplina urbanística en los cuatro últimos años, y con un análisis de la legislación comparada de las diferentes Comunidades Autónomas, acogerá mejoras normativas que se demuestran como imprescindibles para poder mejorar y hacer un ejercicio efectivo de esta función:



- Así en relación con la dificultad de proceder a la demolición de las edificaciones por ejecución subsidiaria por parte de la Administración se revela muy útil el recurso a las **multas coercitivas** para compelir al obligado a proceder a la demolición evitando así situaciones desagradables y que en muchos casos requieren el uso de la fuerza pública. Este instrumento jurídico está a disposición del Ayuntamiento de Madrid solamente, con amparo en la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, y está previsto en la legislación de muchas Comunidades Autónomas.
- Una regulación que someta a algún tipo de control municipal, como licencia de parcelación, la constitución y **venta de cuotas de proindiviso sobre fincas rústicas**, que impida los fenómenos de subparcelación ilegal.
- La figura del **decomiso del beneficio ilegalmente obtenido** puede ser de gran utilidad también como en el caso del ejercicio de actividades económicas de forma clandestina y sin licencia, al efecto de decomisar el beneficio ilegalmente obtenido con las explotaciones.
- Otro aspecto capital que requiere de una reforma es el **régimen de las infracciones y sanciones**, la existencia de un régimen general y específico de infracciones, como el recogido en la Ley 9/2001, es una mala técnica legislativa, lo que señala el propio Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que lleva a deficientes tramitaciones en muchos Ayuntamientos y aumenta la complejidad en extremo la actuación sancionadora al tener que valorar previamente el coste de las obras o de las edificaciones para poder imponer una sanción. La aplicación de un único régimen general mejoraría y agilizaría el ejercicio de la potestad sancionadora sin menoscabo de derechos alguno.

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE INSPECCIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

V.B. LA DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO

