

## 7 Control y Disciplina Urbanística

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

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

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

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

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

Durante el año 2010 el trabajo ordinario del Servicio de Disciplina Urbanística se ha visto implementado con dos acontecimientos de importante trascendencia y difusión como son la aplicación del Plan Director de Disciplina Urbanística de la Ciudad de Madrid y las actuaciones para la prevención y erradicación de asentamientos ilegales..

### 7.1. Control de obras y actividades

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

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

**CONTROL DE EJECUCION DE OBRAS**

<b>Actuaciones*</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Expedientes en tramitación	4.687	2.374	1.562	<b>1.137</b>
Expedientes denuncia	6.612	6.628	6.763	<b>6.964</b>
<b>Actuaciones</b>				
Inspecciones denuncia	797	1.791	2.194	<b>1.877</b>
Inspecciones licencia primera ocupación	248	-	-	-
Expedientes control archivados	554	1.728	883	<b>126</b>
Expedientes denuncia archivados	134	555	552	<b>214</b>
Expedientes iniciados	484	572	687	<b>568</b>

**CONTROL DE EJECUCION DE ACTIVIDADES**

<b>Actuaciones*</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Expedientes en tramitación	1.049	767	712	<b>559</b>
Expedientes denuncia	672	831	1.240	<b>1.856</b>
<b>Actuaciones</b>				
Inspecciones denuncia	141	408	648	<b>717</b>
Inspecciones licencia funcionamiento	63	-	-	-
Expedientes control archivados	1.108	501	159	<b>137</b>
Expedientes denuncia archivados	144	177	181	<b>58</b>
Expedientes iniciados	380	448	590	<b>661</b>

**CONTROL DE EJECUCION DE OBRAS Y ACTIVIDADES**

<b>Actuaciones</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Inspecciones licencia primera ocupación y funcionamiento **	-	1.267	1.172	<b>1.256</b>

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

\*\* Se realizan de forma conjunta desde 2008

**7.2. Disciplina Urbanística**

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

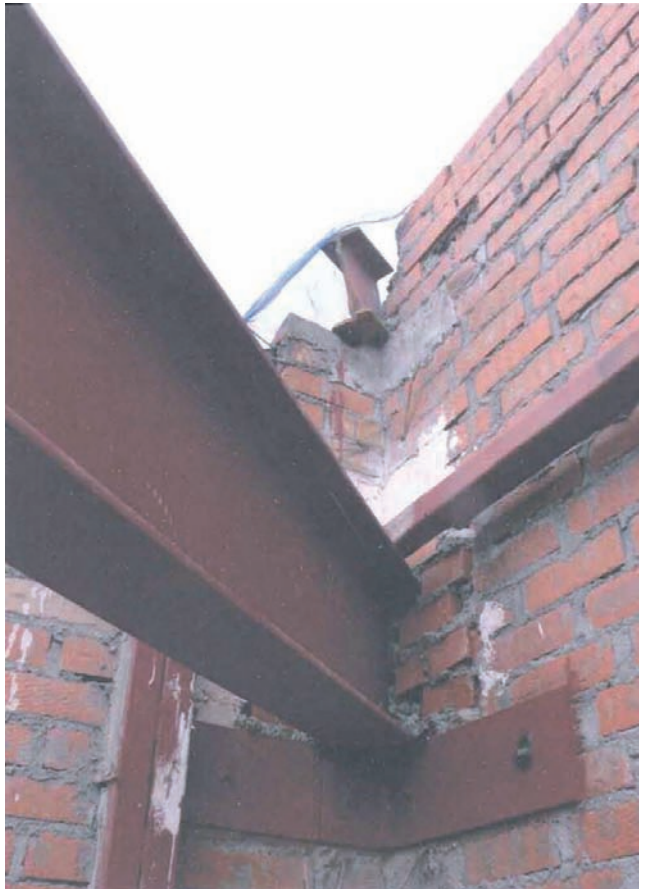
El control material es realizado por los órganos unipersonales de Inspección Urbanística e Inspectores, los cuales tienen la consideración de Agentes de la Autoridad y gozan de plena independencia en el ejercicio de sus funciones, pudiendo examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento,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

En el conjunto del año 2010 los Servicios Técnicos han realizado un total de 3.850 inspecciones.

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



Demolición de ampliación en ático en c/ Monasterio de Silos. Distrito de Fuencarral-El Pardo.



Recuperación de la volumetría de la cubierta en edificio catalogado en c/ Hortaleza. Distrito de Centro.



Demolición de cubrición de ático en c/ Cabellera de Berenice. Distrito de Moncloa-Aravaca.

## EXPEDIENTES DE DISCIPLINA URBANÍSTICA

Obras	2007	2008	2009	2010
Nº Decretos de Paralización de Obras	55	94	59	49
Nº Decretos de Levantamiento de Paralización de Obras	18	10	7	18
Nº Decretos de Precintado de Obras	12	23	5	9
Nº Decretos de Orden de Demolición	367	323	430	371
Nº Decretos de Inicio de Ejecución Sustitutoria				
iniciados	46	132	78	117
materializados	60	22	5	19
Nº Decretos de Legalización de Obras	159	353	339	347
Nº Decretos de Orden de Ejecución de Obras	8	11	3	5
<b>Actividades</b>				
Nº Decretos de Cese de Actividades	33	35	44	137
Nº Decretos de Precintado de Actividad				
iniciados	17	15	19	34
con precinto ejecutado	6	14	11	10
<b>Expedientes Sancionadores</b>				
Nº Expedientes incoados	14	217	151	391
Nº Expedientes resueltos	21	117	157	382
<b>Expedientes Sancionadores ITE</b>				
Expedientes iniciados	366	715	490	983
Expedientes resueltos	167	689	541	482

### 7.3. Plan Director de Disciplina Urbanística

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

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

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

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

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

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

En su segundo año de aplicación el estado de ejecución del Plan Director de Disciplina Urbanística ha alcanzado el 84%. De los 25 proyectos previstos se han ejecutado 21, otros tres se encuentran en tramitación y uno en planificación.

### 7.4. Prevención y erradicación de asentamientos ilegales.

La actuación del Ayuntamiento de Madrid para la prevención y erradicación de asentamientos ilegales de infraviviendas se articula a través de dos instrumentos previstos en el Programa Operativo de Gobierno 2007-2011, entre cuyos objetivos se plantea la erradicación definitiva del chabolismo en la ciudad de Madrid.

El primer instrumento consiste en la aplicación del Convenio suscrito con la Comunidad de Madrid el 29 de octubre de 2008 para el realojamiento de las familias de los barrios de tipología especial de El Cañaveral y las Mimbrenas, y de los núcleos chabolistas de Santa Catalina y El Ventorro.

Al día de la fecha se ha desmantelado completamente el barrio de El Cañaveral y están en ejecución los de Las Mimbrenas y Santa Catalina, encontrándose en fase de planificación el de El Ventorro.

El segundo instrumento consiste en la Instrucción de la Coordinadora General de Urbanismo 3/2008 para la prevención de asentamientos chabolistas aprobada el 14 de noviembre de 2008 con el propósito de evitar que la desaparición de los poblados antes descritos pudiera provocar la aparición de otros núcleos nuevos.

Esta Instrucción prevé una serie de medidas como son la constitución de equipos multidisciplinares en la Juntas Municipales de Distrito, la designación de interlocutores de éstas con el Área de Urbanismo y Vivienda, el establecimiento de cauces de coordinación ágiles y eficientes, o la articulación de los procedimientos a aplicar en cada caso. Como resultado de su aplicación se han demolido por el Servicio de Disciplina Urbanística 320 chabolas en 2010.



Demolición de construcción en suelo no urbanizable en camino de la Leña. Distrito de Villa de Vallecas.



Demolición de construcción en zona verde en camino del Malecón. Distrito de Villa de Vallecas.

