



Resolución del Ararteko, de 5 de mayo de 2010, por la que se recomienda al Ayuntamiento de Bergara que tramite, en debida forma, el expediente correspondiente a la construcción de diversas edificaciones, instalación de una caravana y estancia de perros en suelo no urbanizable.

Antecedentes

1. Los vecinos de (...), presentaron una queja en esta institución por la falta de respuesta y actuación del Ayuntamiento de Bergara, relativa a la construcción de diversas edificaciones, instalación de una caravana y estancia de perros, propiedad de (...).

Los afectados presentaron en el Ayuntamiento un escrito, con fecha 22 de abril de 2008 (registro de entrada nº 1.821), por el que solicitaban lo siguiente:

- La desaparición inmediata de los perros.
- Demolición de la perrera con porche (reconstruida sobre las paredes de una antigua chabola, habiéndole añadido un porche amplio y tejado nuevo para ambos, que cobija a cuatro perros y está oculta por pinos).
- Retirada de escombros y de aquellos elementos que no corresponden a ese tipo de terrenos (caravana, depósito-cisterna de camión).
- Información detallada de cuales son las condiciones para la construcción de chabolas que cumple el titular de las construcciones (chabola de uso indeterminado y construcción de definición indeterminada).
- Revocación y anulación de la licencia urbanística, si la hubiere, por no corresponder al uso real de tales construcciones.

A la vista de que los interesados no habían recibido contestación a la denuncia presentada, ni les constaba actuación alguna, una persona, de entre los vecinos afectados, solicitó la intervención de esta institución.

Realizada la valoración de la queja y constando como antecedente en esta institución el expediente de queja instruido (1383/2005/29) en el año 2005, dirigimos una petición de información al Ayuntamiento de Bergara.

2. El Ayuntamiento de Bergara respondió, a esta primera petición de información, enviándonos el Decreto de Alcaldía, de 23 de septiembre de 2008. Esta resolución citaba como antecedentes las siguientes actuaciones:
 - El Decreto de Alcaldía, de 21 de septiembre de 2006, por el que se indicaba que la chabola del Sr. (...) se había edificado recientemente y las obras iniciadas se encontraban paradas, aunque solo fuera verbalmente, habiéndose comprometido el interesado a presentar en breve plazo el documento técnico para la legalización.





- El Decreto de Alcaldía, de 15 de mayo de 2007, por el que se inicia el expediente administrativo de regularización de las chabolas construidas sin autorización y se le concede plazo de alegaciones al titular.
- El escrito de alegaciones presentado por los interesados, de 7 de junio de 2007, por el que exponen que derribaron dos de las chabolas existentes en el terreno cuando lo adquirieron, quedando únicamente en pie otras dos chabolas, una autorizada en el año 1963 y la otra construida hace más de 20 años.

En consecuencia, de conformidad con el informe del técnico municipal y la propuesta de la Comisión de Obras y Urbanismo, la resolución determinaba contestar al ararteko, lo siguiente:

- Aceptar la alegación presentada por los interesados, el 7 de junio de 2007, al considerar que una de las chabolas tiene autorización y la otra está consolidada en régimen de fuera de ordenación.
 - El uso de perrera no está permitido, por lo que se adoptarán las medidas necesarias para impedir el uso señalado, comunicando a la Comisión de Gobernación y a la Policía municipal para que adopten las medidas pertinentes para impedir el uso no autorizado.
3. Una vez valoramos la respuesta recibida, por escrito de 8 de octubre de 2008, volvimos a solicitar nueva información, insistiendo que la petición de información del 31 de julio anterior. Se especificaba que nos aportaran la documentación correspondiente a los trámites realizados hasta el momento, con relación a la denuncia en cuestión, por lo que reiteramos:
- La copia íntegra del expediente de referencia.
 - En su caso, si en dicho expediente no constara, solicitamos un informe técnico y documentación gráfica actualizada sobre el estado actual de la chabola y la parcela soporte, con especial referencia a si se han realizado nuevas obras de consolidación o modernización que aumenten su valor de construcción, actuaciones que en cualquier caso estarían prohibidas para este tipo de situaciones urbanísticas.
 - Las medidas concretas de disciplina urbanística que hayan adoptado para impedir el uso ilegal de la perrera, así como su resultado hasta el momento. En especial, las medidas, de entre las previstas legalmente, que hubieran adoptado (la suspensión previa, las multas coercitivas, el desalojo, la retirada de materiales y el precinto de las instalaciones, la responsabilidad sancionadora que por infracción urbanística procediera por los usos no autorizados, etc.).
4. El ayuntamiento nos remitió la siguiente documentación del expediente: escrito de alegaciones del interesado, autorización de una chabola y dos fotografías. Con fecha 29 de abril de 2009, trasladamos al ayuntamiento un nuevo escrito en el que indicábamos que:



“...La información y documentación facilitada sigue siendo parcial y no da respuesta a la denuncia formulada por los vecinos afectados, en la solicitud de 22 de abril de 2008 (registro nº 1821), ni a lo solicitado en nuestro anterior escrito de 8 de octubre de 2008, que reiteramos. A título de ejemplo se hace constar que el decreto de 23 de septiembre menciona un informe técnico, sin que se haya aportado tal documento, al igual que el decreto de Alcaldía de 15 de mayo de 2007, ni los correspondientes antecedentes, ni consta ningún informe jurídico relativo a las distintas actuaciones realizadas. En suma, no hay ninguna valoración global de la situación de toda la parcela, del tipo de construcciones e instalaciones existentes, de su adecuación a la normativa, etc.”

5. Finalmente, recibimos el Decreto de Alcaldía, de 21 de julio de 2009, por el que resolvía archivar el expediente administrativo, a solicitud de la persona que, en representación de los vecinos, había formulado la denuncia en el Ayuntamiento. Junto con la resolución, recibimos el escrito remitido por el vecino citado, de solicitud de archivo del expediente y en el que exponía lo siguiente:

“...3. Que el Ayuntamiento de Bergara mediante Decreto de Alcaldía de 23 de septiembre de 2008 dio contestación a la denuncia presentada, estableciendo que una chabola contaba con licencia municipal de 1963 y la otra estaba consolidada. El suscribiente, una vez revisado el expediente administrativo ratifica lo expuesto en la resolución municipal.

4. Que en cuanto al uso de perrera denunciado, subrayar que el problema está solucionado, no teniendo a día de hoy queja a este respecto...”

Por otra parte, la persona que presentó la queja en esta institución, distinta del vecino que tramitó la denuncia en el Ayuntamiento, nos indicó que las actividades y usos ilegales que propiciaron la denuncia continuaban produciéndose.

A la vista de esta reclamación, tras analizar el planteamiento de la queja y los antecedentes expuestos, hemos estimado oportuno remitirle las siguientes:

Consideraciones

1. La primera cuestión a la que nos debemos referir en nuestras consideraciones es si la medida del archivo del expediente, acordada por el Ayuntamiento, a solicitud del vecino denunciante, resulta conforme a la legalidad, ya que si así fuera, pudiera resultar pertinente que esta institución también diera por finalizada su actuación. Todo ello, sin perjuicio de la potestad de esta institución para actuar de oficio cuando lo considere pertinente.

Los ayuntamientos como administraciones competentes en materia de disciplina urbanística deben velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LSU) y de las normas y demás instrumentos que la complementan o desarrollan. El ejercicio de las potestades urbanísticas tiene carácter irrenunciable y las autoridades y funcionarios están obligados a iniciar y tramitar, en los plazos previstos legalmente, los procedimientos para el ejercicio de tales potestades (artículo 204).

Para determinar las actividades de disciplina urbanística, el artículo 219 de la LSU, define que tendrán la consideración de clandestinas cuantas actuaciones objeto de licencia se realicen o hayan realizado sin contar con los correspondientes títulos administrativos legítimamente requeridos en la Ley o al margen o en contravención de los mismos.

Por su parte, el artículo 221 de la LSU regula el régimen de legalización de las actuaciones clandestinas, que a los efectos que aquí interesan, determina:

“2. Conocida por el ayuntamiento la existencia o realización de un acto o una actuación clandestina, el alcalde dictará la orden de suspensión, que será notificada a los propietarios del inmueble, emplazándoles, previo procedimiento, para que, si la actuación fuera en principio legalizable, en el plazo máximo de un mes presenten solicitud de legalización del acto o la actuación de que se trate, acompañada, en su caso, del proyecto técnico suficiente al efecto. A tal fin, se adjuntará a la notificación la información urbanística que deba tenerse en cuenta para la legalización.

4. La administración municipal, dentro de los tres meses siguientes a la presentación de la solicitud de legalización, resolverá definitivamente y notificará sobre el carácter legalizable o no del acto o la actuación.

5. En el caso de declararse legalizable la actuación, se seguirán los procedimientos y observarán los plazos previstos en la presente Ley para la realización de los actos de control que en cada caso sean aplicables.

6. Cuando se declare no legalizable la actuación o no se hubiera presentado en plazo solicitud de legalización, se ordenará en el mismo acuerdo, con independencia de las sanciones que pudieran imponerse:

- a. La demolición, a costa del interesado, de las obras de construcción, edificación o instalación realizadas, con reposición del terreno a su estado original, cuando se trate de obras nuevas.*
- b. El cese definitivo del uso o los usos, en su caso.”*

En suma, aunque el expediente se inició como consecuencia de la denuncia de los vecinos, el Ayuntamiento de Bergara, al conocer la existencia de una



actuación clandestina, está obligado a la tramitación del correspondiente expediente de legalización, según los trámites previstos por la Ley, siendo indiferente, a estos efectos, que el inicio del expediente fuera propiciado por denuncia de los vecinos, ya que la potestad de la disciplina urbanística es irrenunciable. Por lo tanto, no resulta procedente motivar el archivo del expediente en la mera solicitud formulada por los vecinos.

2. En segundo lugar, antes de entrar en el fondo del asunto, debemos realizar una consideración sobre la colaboración del Ayuntamiento de Bergara con esta institución.

El Ayuntamiento de Bergara ha contestado a las peticiones de información formuladas por esta institución, si bien tal como se puede comprobar por la lectura de los antecedentes de esta resolución, después de tres solicitudes de información, no hemos podido disponer de la documentación precisa para el análisis contrastado y en profundidad de la actuación municipal. Es, en este sentido, que entendemos que no ha habido una colaboración suficiente, en los términos que recoge el artículo 23 de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula la institución del Ararteko.

3. A pesar de las carencias a las que nos hemos referido, tenemos algunos elementos de juicio que nos permiten realizar estas consideraciones con respecto a la situación de las instalaciones denunciadas y los usos de perrera no permitidos en esta clase de suelo, a los que se refiere la queja presentada en esta institución. Todo ello, a los efectos de su toma en consideración en la reanudación del expediente administrativo correspondiente, según la valoración que seguidamente realizamos.

El Ayuntamiento, a raíz de nuestra intervención del año 2005, inició en el año 2006 un expediente de legalización de la actividad clandestina, que al parecer quedó paralizado una vez presentadas las alegaciones formuladas por los titulares de las citadas chabolas. Con motivo de esta nueva intervención del ararteko, el ayuntamiento continúa la tramitación del expediente de legalización de la actividad clandestina, admitiendo las alegaciones formuladas por los titulares y declarando que una de las chabolas está autorizada en el año 1963 y que la otra, al estar construida desde hace más de 20 años, está consolidada en régimen de fuera de ordenación. Esta resolución, sobre la que no nos consta ni informe técnico ni jurídico de adecuación a la legalidad vigente¹, suscita diversas consideraciones:

- Según la solicitud tramitada en su día, la chabola tenía unas dimensiones de 5x2,5x1, es decir sería superior a los 10 metros cuadrados máximos de superficie que prevé el planeamiento municipal (artículo 4.3.3.11 de las

¹ Informes que resultan preceptivos para determinar la conformidad de la licencia a la legalidad urbanística (artículo 210.4 LSU).



Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Bergara (NNS))².

- Según las fotos recibidas, en una de las chabolas que se muestran (que podría corresponder con la autorizada), se observa retejado, canalones y raseado nuevos, así como puertas y ventanas, que no corresponderían a una construcción realizada en el año 1963, actuación constructiva que pudiera coincidir con la paralización verbal que citaba el Decreto de Alcaldía, de 21 de septiembre de 2006.
- No consta autorización para dichas obras.
- Además, esta chabola tiene pegada en uno de sus laterales otra instalación con material de desecho (podría tratarse de la chabola que se declara en situación de fuera de ordenación).

De lo señalado anteriormente, a nuestro entender, se deduce que el expediente preceptivo debiera dar respuesta, como mínimo, a todas las cuestiones que se suscitan, por el simple examen de las fotografías aportadas, además del resto de irregularidades que sobre la parcela denunciaban los vecinos.

Así, si en la chabola del año 1963 (de medidas distintas a las actualmente vigentes), se han realizado obras, deberá determinarse si son legalizables o no, teniendo en cuenta su posible disconformidad con el planeamiento y el régimen de fuera de ordenación o de disconforme con el planeamiento urbanístico que regula el artículo 101 de la LSU. En su caso, de resultar autorizables las obras de conservación o rehabilitación de la chabola, debiera constar una valoración sobre si tal autorización pudiera quedar condicionada a la eliminación de cualquier añadido o instalación existente, por no admitir el planeamiento más que una chabola para aperos.

Finalmente, también debiera el expediente acreditar que no se mantiene ninguna otra instalación o elemento en el terreno que, además de no ser autorizable, pudiera propiciar el uso de perrera, uso no permitido en la parcela. Expresamente debiera constar en el expediente a instruir que la relación de elementos que señalaba la denuncia (perrera con porche, depósito cisterna, caravana...), no existen en la parcela en cuestión.

Por todo ello, en conformidad con lo preceptuado en el artículo 11 b) de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución, se eleva la siguiente

² Vigente cuando se inició el expediente de legalización, si bien, según nos consta por su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, con fecha 25 de mayo de 2009, el Ayuntamiento de Bergara aprobó definitivamente el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana. El nuevo Plan mantiene en iguales términos los parámetros urbanísticos para la construcción de chabolas.



RECOMENDACIÓN 10/2010, de 5 de mayo, al Ayuntamiento de Bergara para

Que, con aportación de todos los antecedentes relativos al caso, revise la resolución de archivo y tramite, en debida forma, el expediente relativo a las diversas edificaciones y/o instalaciones asimilables, así como el uso de perrera denunciados en la parcela de suelo no urbanizable de referencia.

