



Resolución 2016R-426-16 del Ararteko, de 21 de septiembre de 2016, por la que se recomienda al Ayuntamiento de Lasarte-Oria que continúe con las actuaciones municipales para responder a la denuncia urbanística presentada por una obra sin licencia.

Antecedentes

1. Una persona acude a esta Institución para poner en nuestra consideración la falta de respuesta del Ayuntamiento de Lasarte-Oria a una denuncia urbanística.

En concreto, la reclamación hace referencia a una denuncia efectuada por la instalación de una chapa en la fachada del edificio sito en la calle (...), a la altura del forjado de la tercera planta.

Según expone en ese escrito, el ayuntamiento le ha comunicado la incoación de un expediente en abril de 2015 en el que le traslada un informe del técnico municipal. Ese informe considera que dicho elemento distorsiona la imagen y homogeneidad de composición y diseño de la fachada y deberá eliminarse o de lo contrario plantearse con un criterio unitario para toda la composición de la fachada.

Sin embargo, a pesar del tiempo transcurrido y de los trámites realizados, el expediente no ha concluido, motivo por el cual acude a esta institución.

2. Admitida a trámite esta reclamación el Ararteko ha solicitado en marzo de 2016 información al Ayuntamiento de Lasarte-Oria sobre las actuaciones municipales seguidas tras la denuncia mencionada.

El Alcalde del Ayuntamiento de Lasarte-Oria ha remitido -en abril de 2016- un informe en el que nos da cuenta de las actuaciones municipales seguidas hasta esa fecha ante la denuncia. Así constan las siguientes actuaciones:

. Escrito de fecha 24 de marzo de 2014 formulado por el reclamante relativo a la denuncia por la colocación de una chapa en la fachada del edificio en (...) en la vivienda 2º D.

. Un primer Informe emitido con fecha 21 de mayo de 2014 por el Arquitecto Técnico Municipal en relación al escrito de denuncia en el que tras comprobar la colocación de una chapa metálica se considera que *"carece de sentido requerir a la vivienda denunciante la retirada de dicha chapa metálica siendo conocedores de las diversas irregularidades existentes en el conjunto arquitectónico al que pertenecen, así como en el resto del municipio. En caso de requerir la retirada de esta chapa metálica; se debería requerir a las restantes viviendas del conjunto arquitectónico la retirada del resto de chapas así como cierres de balcones, calderas en balcones o cualquier otro elemento que carezca de licencia urbanística"*.

. Un segundo informe, emitido con fecha 21 de abril de 2015, del Arquitecto Técnico Municipal en relación con la queja formulada en el que

considera que *"dicho elemento distorsiona la imagen y homogeneidad de composición y diseño de la fachada, por lo que de conformidad con el artículo 4.25 de las NNS de Lasarte-Oria deberá eliminarse. No obstante, teniendo en cuenta que existen varias chapas colocadas en fachada de este inmueble y según lo indicado en dicho artículo, cualquier modificación del tratamiento de fachadas del edificio se podrá plantear con un criterio unitario, para lo que se debería presentar un plano de la fachada completa resultante. Conclusión: Teniendo en cuenta lo señalado en el apartado de las consideraciones, deberá retirarse la chapa existente en el forjado de la planta tercera de la fachada del edificio sito en (...), debiéndose restaurar a su estado original. En el caso de que se ejecutar este tipo de elementos conjuntamente para todo el edificio. Se deberá presentar un plano de la totalidad de la fachada resultante, en la que se plantea un criterio unitario para la totalidad del inmueble para su ejecución conjunta"*.

. La resolución de Alcaldía de fecha 27 de abril de 2015, por la que se concede trámite de audiencia a los interesados en el expediente para que puedan presentar las alegaciones oportunas.

. Un escrito de alegaciones de fecha 30 de abril de 2015, formulado por un vecino de (...), en el que adjunta acta de la reunión de vecinos de la comunidad realizada en la que se trata el tema de la chapa y se muestra la *"disconformidad a retirar las mismas"*.

. Como última actuación consta un informe emitido con fecha 25 de noviembre de 2015 por el Arquitecto Técnico Municipal en el que se analizan diversos elementos instalados en las fachadas del edificio sin disponer de la preceptiva licencia municipal (volados en forma de cubrición, cierre de terrazas, mamparas u otras instalaciones como armarios y calderas).

Hay que considerar que la respuesta municipal no informa al Ararteko de posteriores trámites seguidos desde la presentación de la queja ante esta institución.

- A la vista de estos antecedentes, y de la información remitida por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, he considerado oportuno elaborar esta resolución, en conformidad con las siguientes:

Consideraciones

1. El objeto de la presente queja trae causa en la falta de trámite administrativo correspondiente a una denuncia urbanística por la instalación de una chapa en la fachada del edificio sito en (...), a la altura del forjado de la tercera planta.

La respuesta ofrecida hasta la fecha por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria da cuenta de la incoación de un expediente de disciplina urbanística respecto a las obras denunciadas. Tras recabar varios informes en los que considera que ese elemento no dispone de autorización municipal y resulta contrario a los criterios de

composición y diseño de la fachada, el Ayuntamiento ha iniciado un expediente en abril de 2015 para dar trámite de audiencia al promotor de las obras.

Después de la alegación en la que muestra la disconformidad del denunciado para retirar la instalación no consta más información sobre las medidas municipales tomadas para hacer cumplir con la legalidad urbanística.

2. En la esfera de la disciplina urbanística, las administraciones municipales detentan la competencia para intervenir en el control de los actos regulados por la ordenación urbanística a través de la inspección urbanística y de las licencias urbanísticas.

En ese orden de cosas, el ejercicio de las potestades de disciplina urbanística son de carácter irrenunciable para las autoridades y funcionarios, según establece la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. En concreto se señala en su apartado segundo lo siguiente:

“El ejercicio de las potestades reguladas en este título tiene carácter irrenunciable. A tal efecto, las autoridades y los funcionarios están obligados a iniciar y tramitar, en los plazos previstos en cada caso, los procedimientos establecidos para el ejercicio de tales potestades. El incumplimiento de este deber dará lugar a responsabilidad disciplinaria.”

La obligación de dar respuesta, y tomar las medidas oportunas para recuperar la legalidad urbanística, debe situarse al margen de las posibles controversias que puedan subyacer entre denunciante y denunciado. Una de las características de las licencias urbanísticas es su carácter neutro, se otorgan sin perjuicio de las situaciones o controversias jurídico-privadas, por lo que las eventuales diferencias entre las partes deben quedar al margen de la tramitación urbanística.

La disciplina urbanística y la potestad de inspección están indefectiblemente unidas con el efectivo cumplimiento del planeamiento municipal y de la legalidad urbanística. La falta de actuación de los particulares no debe menoscabar esa función pública de defensa de la legalidad urbanística.

Por ello esa administración municipal está obligada a iniciar y tramitar, en los plazos previstos en cada caso, los procedimientos establecidos para el ejercicio de las potestades de inspección, control y sancionadoras encomendadas.

3. La denuncia, en el ejercicio de la acción pública existente en materia de defensa de la legalidad urbanística en esta materia, debe implicar la tramitación de un expediente administrativo en los términos de la legislación urbanística conforme a las reglas previstas en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Sin perjuicio de las actuaciones iniciadas por el Ayuntamiento de Lasarte mencionadas en los antecedentes, es preciso recordar que las denuncias, peticiones u otras demandas presentadas por los particulares deben tramitarse dentro de los términos previstos en la legislación urbanística.

Ante la denuncia presentada, el ayuntamiento debe comprobar si las obras están amparadas por licencia y, en su caso, si resultan adecuadas con las normas urbanísticas municipales.

En ese sentido, tras valorar las cuestiones denunciadas, el órgano competente debe considerar la incoación del correspondiente expediente de disciplina urbanística o, en caso contrario, concluir con la resolución desestimatoria de la pretensión del solicitante.

Se debe recordar que el artículo 221 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, señala el procedimiento para legalización de las actuaciones clandestinas. En el caso del procedimiento para legalizar las obras establece que, dentro del plazo de tres meses, deberá resolver y notificar esa decisión. En el caso de que se declare no legalizable la actuación deberán tomarse las medidas necesarias para restablecer la legalidad urbanística.

Por ello, el ayuntamiento debe continuar con el trámite que corresponda a la denuncia por la colocación de un elemento disconforme en la fachada contrario a la legalidad urbanística, y resolver el expediente en los términos previstos en la solicitud formulada y conforme a los plazos previstos en la legislación urbanística.

4. Respecto a la existencia de otros casos de elementos y cierres en la fachada sin cumplir con la normativa, debo significar que ese control y restauración de la legalidad urbanística debe aplicarse a todos aquellos supuestos en los que la administración conozca, por medios propios o por denuncia, de la situación de infracciones urbanística.

Es importante señalar el carácter obligatorio que implica el ejercicio de estas facultades de función inspectora urbanística de los ayuntamientos. Conforme establece el artículo 218 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo los ayuntamientos deben asegurar el desarrollo de la función inspectora por sus propios medios sin tener que esperar a la presentación de una denuncia para poder intervenir. En ese caso la eventual falta de intervención municipal sería, por lo tanto, cuestionable por inactividad.

Sin embargo, ello no se convierte en un argumento para disculpar su aplicación en aquellos expedientes iniciados. La vulneración del principio de la igualdad debe basarse en esa obligación de intervenir y no la igualdad en la ilegalidad.

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



RECOMENDACIÓN

- Al Ayuntamiento de Lasarte-Oria para que, siguiendo los trámites y plazos previstos en el artículo 221 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, continúe con las actuaciones municipales para responder a la denuncia urbanística presentada por la colocación sin licencia de una chapa en el forjado de la planta tercera del inmueble situado en (...).

