



**Resolución del Ararteko, de 25 de noviembre de 2009, por la que se recomienda al Ayuntamiento de Bergara que tramite en debida forma el expediente correspondiente a la construcción de una chabola en suelo no urbanizable e impida definitivamente los usos de perrera.**

### 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 en suelo clasificado como suelo no urbanizable de una borda con porche amplio y tejado, además de otras construcciones, propiedad de D. (...) y D. (...).

Los afectados presentaron en el Ayuntamiento un escrito con fecha 22 de abril de 2008 por el que solicitaban la inmediata demolición de la borda con porche amplio y tejado sobre una gran plataforma de hormigón, además de otras construcciones indeterminadas en la propia parcela (registro de entrada nº 1.818). Los interesados no habían recibido respuesta alguna a esa solicitud.

Esta institución ya instruyó un expediente de queja (1383/2005/29) en el año 2005 en la que se planteó la cuestión de la existencia de diversas construcciones irregulares en la zona. Así en la última comunicación recibida, el Ayuntamiento de Bergara indicaba que se había iniciado el correspondiente expediente administrativo, por tratarse de construcciones sin licencia que no eran legalizables.

Sin embargo, según indican los reclamantes, la situación no sólo no ha variado sino que incluso parece que hay más instalaciones o construcciones indeterminadas en la parcela citada y se sigue realizando un uso inadecuado de perrera.

2. El Ayuntamiento de Bergara respondió a esta primera petición de información enviándonos el Decreto de Alcaldía de 23 de septiembre de 2008, indicando que la chabola en cuestión había sido construida, de conformidad con la autorización concedida mediante el Decreto de Alcaldía de 4 de julio de 2006 y que se adoptarían las medidas legales que estuvieran en su mano para impedir el uso de la chabola como perrera.

Sin embargo, esta respuesta era contradictoria con los antecedentes de que disponíamos, aportados por el propio Ayuntamiento en su momento. Entre otros, el Decreto de Alcaldía de 15 de mayo de 2007, por el que se iniciaba el expediente administrativo correspondiente por tratarse de una construcción sin licencia que no era legalizable, según determinaba el informe del técnico municipal.





Por todo ello, sobre este particular y tal como ya lo habíamos hecho en su momento, solicitamos al Ayuntamiento mediante escrito de 10 de noviembre de 2008, nos aportara copia íntegra de todo el expediente de referencia con el fin de valorar las actuaciones administrativas realizadas.

En su caso, también solicitamos, por si en dicho expediente no constara, un informe técnico y documentación gráfica actualizada sobre el estado actual de la chabola y la parcela soporte, con especial referencia al cumplimiento efectivo de todas y cada una de las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico vigente para este tipo de construcciones en suelo no urbanizable (inexistencia de otras chabolas o equivalentes en la parcela, parcela labrada o huerta trabajada de forma permanente, condiciones de volumen, materiales...).

Además, solicitamos nos informaran sobre las medidas concretas de disciplina urbanística que hubieran adoptado para impedir el uso ilegal de perrera, así como su resultado hasta el momento. En especial solicitamos información sobre las medidas, de entre las previstas legalmente, que habían 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.).

3. El Ayuntamiento en respuesta a esta segunda solicitud de información nos envió de nuevo el Decreto de 23 de septiembre de 2008, con aportación de un reportaje fotográfico, pero sin remitirnos ni la copia del expediente administrativo, ni informe técnico ni jurídico alguno sobre la conformidad al planteamiento municipal y demás normativa urbanística de los usos y construcciones existentes en la parcela.
4. Finalmente, recibimos una última comunicación del Ayuntamiento de Bergara en la que nos envían el informe del ingeniero técnico municipal de 28 de abril de 2009, indicando que la chabola tiene licencia municipal y que cumple las condiciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes.

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. Tal como se puede comprobar por la lectura de los antecedentes de esta resolución, los trámites de investigación de la queja se han dilatado en el tiempo más de lo que resulta deseable y conveniente, máxime si tenemos en cuenta que ya en el año 2005, el Ayuntamiento se comprometió a tramitar el correspondiente expediente administrativo con relación a los hechos denunciados.

Después de tres solicitudes de información, no hemos podido disponer de toda la documentación precisa para el análisis contrastado y en profundidad de las





cuestiones que planteaba la queja, en cumplimiento de las funciones que se nos encomiendan en la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula la institución del Ararteko. La falta del envío de la totalidad de la información requerida es un supuesto de incumplimiento del deber de colaborar con la institución del Ararteko que recoge el artículo 23 de esa Ley.

En todo caso, con la información parcial obtenida, hemos estimado oportuno emitir esta resolución, por considerar que a pesar de las carencias a las que nos hemos referido tenemos elementos de juicio para valorar la actuación municipal y recomendar al Ayuntamiento determinadas pautas de actuación en la materia que plantea la queja.

2. 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 para cumplir las finalidades y promover los principios proclamados en la misma. En este sentido, el ejercicio de las potestades 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).

El artículo 4.3.3.11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Bergara (NNSS), entendemos que vigentes cuando se construyó la chabola en cuestión, determinan las características que debían tener este tipo de construcciones. De entre los requisitos exigidos cabe resaltar los siguientes:

- a) Se deberán destinar a la guarda de aperos de labranza.
- b) La parcela o huerta labrada y trabajada de forma permanente tendrá una superficie mínima de 1.000 metros.
- c) Volumen: la superficie máxima de la chabola será de 10 metros cuadrados y la altura máxima del alero horizontal en cualquier punto del terreno será de 2 metros.
- c) Separaciones: Todas las edificaciones respetarán una separación mínima a linderos de 10 metros.
- d) Los materiales de los cierres deberán ser de mampostería de piedra o cierre vegetal. También se admiten los cierres a base de estacas de madera.

Por otra parte, 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 de Bergara. El nuevo Plan mantiene en iguales términos los parámetros urbanísticos para la construcción de chabolas.

3. En este análisis haremos abstracción de las contradicciones existentes en la información facilitada por no disponer suficientes elementos de juicio, con





especial referencia al hecho de que en el año 2007 se iniciara un expediente administrativo por tratarse de una construcción no legalizable, según un informe del técnico municipal al que no hemos tenido acceso. Centraremos estas consideraciones en la única información disponible a saber: el informe del ingeniero técnico municipal de 28 de abril de 2009 y el reportaje fotográfico remitido por el Ayuntamiento el 5 de diciembre de 2008.

4. El informe del ingeniero técnico municipal señala que después de realizar la correspondiente visita de inspección constata que la chabola se realizó según la licencia de 4 de abril de 2006 y que cumple todas las condiciones exigidas en aquella autorización. Así indica que:
  - La construcción tiene 10 m<sup>2</sup> (el porche no es practicable y por tanto no entra en la medición).
  - La parcela tiene más de 1.000 metros.
  - La distancia a linderos es superior a 10 metros.
  - No tiene ni luz ni agua.

Por su parte, del examen visual de las fotografías enviadas, observamos lo siguiente:

- La construcción dispone de un amplio porche, que podríamos estimar tiene aproximadamente igual o superior superficie que la chabola propiamente dicha.
  - La chabola se asienta sobre una amplia plataforma horizontal sobre la inclinación natural del terreno (con un desnivel de más de entre 30 y 50 centímetros en el punto más bajo del terreno).
  - En la parte posterior de la chabola que está sin rasear se observa un cierre adosado a esta fachada trasera de tres hileras de bloques de construcción sin remate con una superficie de aproximadamente un m<sup>2</sup>, junto con otros bloques apilados a la pared de igual material.
  - A ambos lados de la chabola, aunque separados de la edificación principal existen paredes de bloques cerrados por tres lados sin raseo ni remate a modo de construcciones inacabadas.
  - El cierre de parcela está realizado con barras de hierro o material similar pintado de verde y cerrado con alambre.
  - En el fondo de la parcela se observa una caseta de material de chapa o similar de color claro, semejante a las que se utilizan en las obras.
5. Con respecto a los aspectos reseñados en el apartado anterior, lo primero que tenemos que subrayar es que el informe del técnico municipal no realiza mención alguna a que la chabola cumple los parámetros de altura máxima que exigía tanto el anterior planeamiento como el vigente.

De la descripción visual que hemos realizado y a simple vista cabe reseñar los siguientes aspectos:





- La construcción difícilmente puede cumplir el parámetro de que la altura máxima del alero horizontal en cualquier punto del terreno es de 2 metros, ya que la edificación se ubica sobre una plataforma de relleno para salvar la inclinación del terreno, que en la parte más inclinada tiene una altura superior a los 30 cm.
  - Independientemente de que se indique que el porche no entra en la medición, lo cierto es que la existencia de una chabola con una superficie de porche de iguales o superiores dimensiones que la propia construcción, le confiere una configuración arquitectónica y edificatoria que nada tiene que ver con una chabola destinada al uso exclusivo de guarda de aperos de labranza.
  - Tampoco parece posible que cuando el Ayuntamiento de Bergara concedió la licencia para la chabola, la solicitud del interesado incluyera tal porche, sin que tengamos conocimiento que tal variación haya sido legalizada.
  - El material de cierre de parcela no se adecua al exigido por las normas urbanísticas ya que sólo se admiten los cierres provisionales a base de estacas de madera o los cierres definitivos de piedra o cierre vegetal.
  - Existen en la parcela determinadas “construcciones” inacabadas a base de bloques en forma de “U” y sin remate, que no resultan admisibles en el suelo no urbanizable.
  - La caseta de obra instalada en la parcela no resulta admisible.
  - Finalmente, no consta se haya llevado actuación alguna para impedir el uso de perrera.
6. Por otra parte, el Ayuntamiento de Bergara no ha tramitado la denuncia presentada por los vecinos afectados, sino que las diferentes resoluciones de Alcaldía sobre el particular vienen a dar respuesta a las peticiones de información realizadas por esta institución, en los términos reseñados en los antecedentes. Consta que se acuerda dar cuenta de los diferentes pronunciamientos a los titulares de las chabolas así como al Ararteko, sin que en ningún momento se haya tramitado propiamente la denuncia de los reclamantes ni se les haya informado del resultado de las actuaciones correspondientes.

De conformidad con el artículo 8 de la LSU todo ciudadano tiene la consideración de interesado en los procedimientos de disciplina urbanística, sin necesidad de acreditar legitimación especial, de tal forma que tiene derecho a que se tramite la denuncia formulada en debida forma y se instruya, en su caso, el preceptivo expediente con audiencia a los interesados.

En suma, la 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, verificación y control encomendadas tanto cuando actúa por propia iniciativa como cuando actúa en virtud de denuncia.

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





**RECOMENDACIÓN 17/2009, de 25 de noviembre, al Ayuntamiento de Bergara para**

Que con aportación al expediente de todos los antecedentes relativos al caso, tramite en debida forma la denuncia formulada por los vecinos de (...) de construcción de la chabola y otras construcciones indeterminadas propiedad de D. (...) y D. (...) y adopte las medidas legales pertinentes para impedir definitivamente los usos de estancia de perros en la parcela de referencia.

