



RESOLUCIÓN 2023R-2785-22 del Ararteko, de 14 de marzo de 2023, que recomienda al Ayuntamiento de Lemoiz que responda a una denuncia urbanística por las obras de ampliación y usos urbanísticos de una nave agrícola construida (.....).

Antecedentes

- Una persona se queja ante el Ararteko de la falta de respuesta del Ayuntamiento de Lemoiz a una denuncia presentada por las obras de ampliación y usos urbanísticos de una nave agrícola construida en (.....) Lemoiz.

En concreto, la reclamante señala que el edificio se ubica en (.....) clasificadas como suelo no urbanizable con categoría agroganadera y forestal, de alto valor estratégico.

Con fecha de 11 de marzo de 2022, la reclamante solicitó información urbanística sobre el expediente de licencia de obra para realizar esas edificaciones e instalaciones con usos agropecuarios y sus modificaciones. Con fecha de 24 de marzo de 2022, el Ayuntamiento de Lemoiz le remitió una copia de los documentos solicitados.

Tras analizar esa información, la reclamante expone que, con fecha de 13 de julio de 2022, presentó un segundo escrito en el que formalizó una denuncia urbanística por un presunto uso residencial al que estaba siendo destinado el edificio agrícola en construcción.

El escrito de denuncia exponía que en la información urbanística remitida había podido comprobar que, con fecha de 9 de diciembre de 2019, el promotor de las obras presentó una solicitud de licencia con base en un proyecto básico de explotación agrícola que comprendía la instalación de dos invernaderos y la construcción de un edificio para dar soporte a esa explotación. El proyecto señalaba que ese edificio tenía forma de nave y estaba destinado a almacén de maquinaria y aperos de labranza, área de descanso, aseo, vestuario y zona de preparación de productos para su comercialización. Con posterioridad el promotor presentó un nuevo proyecto básico modificado en el que el edificio aparecía dividido en dos zonas, una dedicada a almacenamiento de maquinaria y aperos y otro para preparación de productos.

La reclamante planteaba que los nuevos planos del edificio modificaban las fachadas así como la altura del edificio, que alcanzaba 5,62 m, y añadían ventanas y aumentaba su tamaño. En cuanto al interior, el edificio aparecía dividido en dos plantas distribuidas en varias dependencias.

Con base a esos datos, en su denuncia la reclamante solicitaba al Ayuntamiento de Lemoiz información sobre si la modificación del edificio cumplía con su finalidad de nave vinculada a una explotación agropecuaria, tal y como exige la licencia que



se le concedió. Asimismo, la reclamante solicitaba información sobre si el proyecto modificado cumplía con las normas urbanísticas vigentes y sobre si era posible destinar el edificio a un uso de vivienda teniendo en consideración que se trataba de una parcela de suelo no urbanizable. También preguntaba si la modificación del proyecto contaba con un nuevo informe favorable de la Dirección de Agricultura del Departamento de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Diputación Foral de Bizkaia.

En cualquier caso, la denuncia exponía que el edificio, que continuaba en construcción, se estaría utilizando como vivienda. Por ello, solicitaba al Ayuntamiento de Lemoiz que realizase una inspección de las obras ejecutadas y de los usos urbanísticos a los que estaba siendo destinado el edificio en construcción y, en su caso, adoptase las medidas correctoras y sancionadoras oportunas para hacer cumplir la legalidad urbanística que hubiera podido ser infringida.

La reclamante acude a esta institución al objeto de señalar que, pasados varios meses, no ha obtenido ninguna respuesta ni a su denuncia urbanística ni a la solicitud de información.

- Con fecha de 9 de enero de 2023, el Ararteko ha solicitado información al Ayuntamiento de Lemoiz sobre el trámite dado a la denuncia y a la solicitud de información urbanística.

- Con fecha de 2 de febrero de 2023, el Alcalde de Lemoiz ha remitido a esta institución un informe en el que se da traslado de las actuaciones seguidas al respecto.

En concreto, menciona que, mediante Decreto de Alcaldía nº 18/2023, de 01 de febrero, el Ayuntamiento de Lemoiz ha dado contestación al escrito presentado por la interesada el pasado 13 de julio de 2022.

Visto el escrito de fecha 13 de julio de 2022 por el que se denuncian una serie de hechos (.....) Lemoiz por parte de la interesada.

Visto que en el escrito presentado el 09 de diciembre de 2019 el denunciado solicitó permiso para instalar una actividad consistente en la implantación de una explotación hortícola, dedicada a cultivos protegidos en invernadero y al aire libre, y para ello se realizará una edificación que de soporte a dicha explotación.

Visto que mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de mayo de 2020, el denunciado obtuvo licencia de obra para la ejecución de las construcciones y edificaciones pretendidas.

Con fecha 10 de mayo, el denunciado solicita licencia de obra para realizar pequeña ampliación del almacén, con la pretensión de realizar un porche que cubriera la entrada al almacén.



Visto que mediante Decreto de Alcaldía nº 110/2021 de 3 de junio de 2021, se le concedió licencia para realizar una pequeña ampliación como porche de acceso al almacén pretendido.

Visto que con fecha 01 de agosto de 2022, el denunciado solicitó prórroga de las licencias que concedidas, argumentando que, dado que es él mismo quien está realizando la obra, necesita una prórroga para finalizarla amparado artículo 216.2. de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo para ejecutarla.

Visto que, con anterioridad a la solicitud de prórroga de la licencia llevada a cabo por el denunciado, por parte del ayuntamiento no se había iniciado expediente de declaración de caducidad de las licencias previa audiencia con el solicitante de las mismas, requisito este indispensable según el artículo 216.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, con lo que primeramente se debiera resolver acerca de la concesión de la prórroga.

Visto el informe técnico del 16 de enero de 2023 no se considera que exista ninguna razón técnica por la que se considere inadecuado el conceder la prórroga solicitada.

Visto que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 19 de enero de 2023 acordó la prórroga de las licencias por seis meses desde la notificación, advirtiendo al denunciado que, transcurrido dicho plazo, se proseguirá con la tramitación del expediente.

Por todo ello en virtud de los preceptos incluidos la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo artículo 21 de la Ley 39/2015, RESUELVO:

PRIMERO.- Informar que hasta que no expire el plazo de prórroga concedido al denunciado, este tiene licencia para realizar una edificación que dé soporte para instalar una actividad consistente en la implantación de una explotación hortícola, dedicada a cultivos protegidos en invernadero y al aire libre, y también tiene licencia en vigor para ejecutar la realización de una pequeña ampliación del almacén, con la pretensión de realizar un porche que cubriera la entrada al almacén.

SEGUNDO.- Que hasta que se presente el fin de obra, o en su defecto, se dicte la caducidad de las licencias previo trámite administrativo de audiencia al interesado, no procede adoptar medidas para la restauración de la legalidad urbanística.

- Con fecha de 7 de febrero de 2023, la persona promotora de la queja ha informado al Ararteko de la recepción de la comunicación remitida. En su escrito la reclamante insiste en señalar que el Ayuntamiento de Lemoiz no ha contestado a la denuncia urbanística ya que se ha limitado a estimar la prórroga de la licencia, sin hacer ninguna referencia al hecho de que en la ejecución de las obras el denunciado estaría incumpliendo los términos de la autorización municipal. Por ello,



la reclamante insiste en señalar su denuncia por la que cual la obra en ejecución pretende cambiar el uso del edificio de nave agrícola a un uso residencial.

A la vista de esta información, y tras analizar sus contenidos, me permito trasladarle las siguientes:

Consideraciones

1. En primer lugar, hay que mencionar el derecho de la ciudadanía a la buena administración que conlleva la obligación de las administraciones públicas de acusar recibo de los escritos que ante ellas se presenten, de su impulso de oficio en el procedimiento que corresponda y del deber de responder de forma congruente y motivada en un plazo de tiempo razonable a todas las cuestiones y recursos planteados.

Esos principios de buena administración también pueden aplicarse a casos como el expuesto en la reclamación cuando una persona denuncia las obras de ampliación y usos urbanísticos de una nave agrícola construida en (.....) Lemoiz.

2. En esos términos la presentación de un escrito de denuncia requiere una tramitación administrativa por el órgano competente dirigida a valorar el objeto expuesto en la solicitud para que, si corresponde, se ejerzan las potestades de control de la legalidad urbanística previstas en la normativa correspondiente.

En este caso, tras la queja presentada, el Ayuntamiento de Lemoiz ha informado al Ararteko de la respuesta dada a la denuncia urbanística.

Sin embargo, la resolución municipal no da cuenta de las actuaciones de inspección realizadas ni responde a las cuestiones expuestas en la denuncia sobre la división del edificio en dos plantas distribuidas en varias dependencias y sobre el presunto uso residencial al que estaría siendo destinado el edificio. Tampoco responde a la cuestión relativa a exigencia de nuevo informe favorable de la Dirección de Agricultura del Departamento de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Diputación Foral de Bizkaia.

La resolución municipal se limita a informar que *"no procede adoptar medidas para la restauración de la legalidad urbanística"* hasta que no expire el plazo de prórroga de la licencia urbanística concedida o que el promotor de las obras presente el fin de obra.

3. Hay que precisar que la legislación urbanística no establece en ningún caso la necesidad de esperar al fin de la obra o a la caducidad de la licencia para el ejercicio de las potestades de inspección urbanística.

A ese respecto, cabe citar que el artículo 219 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, considera que cualquier actuación constructiva o uso



urbanístico que se realice sin contar con una licencia o en contravención del proyecto autorizado tiene la consideración de actuación clandestina.

Por su parte, el artículo 221.2 de la Ley 2/2006 considera que cuando el ayuntamiento tenga conocimiento de alguna actuación sin licencia, o no ajustada al proyecto, tiene la obligación inexcusable de actuar, en ejercicio de las potestades urbanísticas y sancionadoras, siguiendo para ello los términos previstos en la legislación urbanística.

“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. En definitiva, las entidades locales en ningún caso pueden inhibirse de ejercer sus potestades de inspección o posponerlo a la conclusión definitiva de las obras desde el momento en el que por una denuncia han tenido conocimiento de unas presuntas obras o usos clandestinos por no ajustarse a la licencia concedida.

En ese orden de cosas, hay que poner de manifiesto el carácter irrenunciable que implica el ejercicio de las potestades administrativas de inspección, protección de la legalidad urbanística, restauración del orden infringido y sanción de las infracciones.

La obligatoriedad del ejercicio de estas potestades para las administraciones públicas es una consecuencia ineludible del principio de legalidad y de la interdicción de la arbitrariedad que deriva del artículo 9.3 de la Constitución Española.

Al mismo tiempo, el artículo 71 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece el principio de oficialidad para el impulso de los expedientes administrativos al señalar que *“El procedimiento, sometido al principio de celeridad, se impulsará de oficio en todos sus trámites y a través de medios electrónicos, respetando los principios de transparencia y publicidad.”*

Dentro de esas potestades de disciplina debe incluirse la obligación de analizar las denuncias presentadas por el reclamante sobre la corrección de las licencias urbanísticas concedidas en el suelo no urbanizable con la legalidad urbanística.

A ese respecto, esta institución considera oportuno señalar que, en cumplimiento del deber de buena administración de responder de forma congruente y motivada



al reclamante, el Ayuntamiento de Lemoiz tiene pendiente realizar una valoración del objeto de la denuncia en la que el reclamante cuestiona las obras de ampliación y usos urbanísticos de la nave agrícola construida en (.....) Lemoiz.

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, el Ararteko formula la siguiente:

Recomendación

El Ararteko recomienda al Ayuntamiento de Lemoiz que responda de forma expresa y motivada a la denuncia urbanística presentada, con fecha de 13 de julio de 2022, por la reclamante en relación con la ejecución de las obras para la ampliación y los usos urbanísticos que se desarrollan en una nave agrícola construida en (.....) Lemoiz.

El Ararteko recuerda al Ayuntamiento de Lemoiz, la obligación de tramitar e impulsar de oficio, dentro de las garantías y plazos previstos para cada caso, los procedimientos para el ejercicio de las potestades de inspección urbanística encomendadas respecto a la denuncia, comunicando a las personas interesadas las actuaciones que deriven de la inspección realizada.