



**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 clandestina de una perrera/chabola en suelo no urbanizable e impida definitivamente los usos no permitidos.**

### 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 una perrera en suelo no urbanizable, propiedad de D. (...).

Los afectados presentaron en el Ayuntamiento un escrito con fecha 22 de abril de 2008 (registro de entrada nº 1.819), por el que solicitaban lo siguiente:

- La desaparición inmediata de los seis perros que ladran día y noche.
- Demolición de la perrera y de la borda que entienden no cumple los requisitos exigidos en el artículo 4.3.3.11 de las Normas Subsidiarias, así como información detallada de cuales de entre los requisitos legales cumplen las edificaciones existentes.
- Retirada de escombros y de aquellos elementos que no corresponden a este tipo de terrenos.
- Revocación y anulación de la licencia urbanística, por no corresponder al uso real de tales construcciones.

A la vista de que los interesados no habían recibido contestación a la denunciada presentaba, 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 teniendo en cuenta que 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, tramitamos la petición de información correspondiente ante el 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 dictada, de conformidad con el informe del técnico municipal y la propuesta de la Comisión de Obras y Urbanismo, determinaba contestar al ararteko, lo siguiente:

- La chabola construida por (...) está regulada por el de Decreto de Alcaldía, de 8 de noviembre de 2005.
- A esta chabola no se le puede dar el uso de perrera, 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, reiterando la de 31 de julio anterior, para que nos aportaran la documentación correspondiente y al no recibir documentación alguna, solicitamos lo siguiente:

- Reiteramos para que nos remitieran copia íntegra del expediente de referencia, con el fin de valorar las actuaciones administrativas realizadas.
- 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 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 en la parcela, parcela labrada o huerta trabajada de forma permanente, condiciones de volumen, materiales...).
- Las medidas concretas de disciplina urbanística que hayan adoptado para impedir el uso ilegal de la perrera, así como su resultado hasta el momento.

4. La Alcaldesa, por escrito de 13 de noviembre de 2008, respondió a nuestra solicitud indicando que nos enviaba copia del expediente solicitado. La documentación que recibimos fue la siguiente:

- La copia del Decreto de 23 de septiembre de 2008, ya enviado en la anterior comunicación.
- Un reportaje fotográfico de cinco fotos.
- El Decreto de 8 de noviembre de 2005, de autorización de una chabola de 3x3,30 metros (incluidas la liquidación de los impuestos y las tasas y la justificación de inscripción en el registro de la propiedad)
- Un escrito de alegaciones presentado por el titular de la chabola contra el Decreto de 15 de mayo de 2007, de incoación del expediente administrativo para la regularización de las chabolas construidas sin licencia municipal, con expresa mención a un informe del técnico agrónomo municipal. Las alegaciones señalaban que:
  - La chabola se ha realizado con licencia municipal, atendiendo las condiciones del planeamiento municipal.
  - La perrera, no es ninguna construcción, sino que junto al muro de contención del camino de acceso a la finca, se ha realizado un cierre con malla metálica para los perros





5. A la vista de esta respuesta, volvimos a trasladar nuestras consideraciones en un nuevo escrito, en el que indicábamos que la documentación que nos habían enviado era absolutamente parcial y no respondía a la solicitud de que nos remitieran copia íntegra del expediente tramitado. También señalábamos que no constaba ningún informe técnico o jurídico sobre el cumplimiento efectivo de las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico vigente para este tipo de construcciones en suelo no urbanizable y si la construcción realizada se adecua a las condiciones de la licencia concedida.

Por otra parte, tampoco hay informe alguno sobre las alegaciones formuladas por el interesado, el 4 de junio de 2007, con respecto a la incoación de expediente administrativo para la regulación de las chabolas construidas sin licencia municipal. En la documentación remitida se justifica la concesión de licencia para la construcción de una chabola, por Decreto de Alcaldía de 8 de noviembre de 2005, pero en ningún caso se resuelve sobre si lo construido se adecua a la licencia concedida y al planeamiento vigente, así como el hecho de que la perrera no sea ninguna construcción.

6. 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 en el que exponía para solicitar el archivo, 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 la chabola fue construida sin licencia municipal pero es legalizable, por lo que le insta a la presentación de la documentación correspondiente para su legalización. El suscriptor, 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 como la que se indica, está obligado a la tramitación del correspondiente expediente de legalización de la actuación supuestamente clandestina, 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 indicios suficientes que nos permiten realizar estas consideraciones con respecto a la situación de las instalaciones clandestinas y los usos de perrera no permitidos en esta clase de suelo, a los que se refiere la queja, todo ello a los efectos de su toma en consideración en la reanudación del expediente de legalización de la actividad clandestina.

Partimos del hecho de que el titular de la parcela tiene una chabola autorizada en el año 2005, si bien no hemos recibido informe técnico ni jurídico<sup>1</sup> que señale si esa construcción es conforme con la licencia concedida y con las condiciones que establece el planeamiento municipal en estos terrenos. Llamamos la atención, además, sobre el hecho de que se inició un expediente de legalización en el año 2007 (al que no hemos tenido acceso, por lo que desconocemos si su iniciación obedecía a las alegaciones del interesado ó a

---

<sup>1</sup> Al respecto, señalar que el informe de los servicios municipales sobre la conformidad de la licencia a la legalidad urbanística resulta preceptivo (artículo 210.4 LSU) y, en consecuencia, forma parte y debe estar incorporado al expediente administrativo.

otros aspectos), al que no se le dio continuidad, ni se resolvieron las alegaciones planteadas, entre otras, el hecho de que expresamente el interesado mencionaba la perrera aunque entendía que no era una construcción.

En la fotos recibidas, se aprecia la chabola nueva, si bien desconocemos si esta construcción es conforme con la autorizada y con el planeamiento. Con respecto a la perrera, en la foto se observa que la parte trasera de la instalación o construcción es efectivamente el muro de contención del camino, completado con murete raseado, por encima de la caída del camino, murete lateral de más de dos metros, a base de bloques de hormigón, puerta metálica de más de un metro de anchura, tejabana sobre estructura de madera de más de 10 metros cuadrados (las fotos están tomadas por el lateral y la trasera de la instalación, por lo que no es posible ver el frente de la “instalación”).

El planeamiento municipal regula la construcción de chabolas en el suelo no urbanizable. Así, el artículo 4.3.3.11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Bergara (NNSS)<sup>2</sup>, determina 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.

En suma, el expediente a tramitar, previa revisión de la resolución de archivo del expediente acordada, debería justificar pormenorizadamente la situación de todas las construcciones y/o instalaciones existentes en la parcela, así como los usos y su adecuación o no al planeamiento aplicable.

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

---

<sup>2</sup> 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 11/2010, de 5 de mayo, al Ayuntamiento de Bergara para**

Que con aportación al expediente de todos los antecedentes relativos al caso, revise la resolución de archivo y tramite en debida forma el expediente de legalización de las actuaciones clandestinas, así como adopte las medidas legales pertinentes para impedir definitivamente los usos de estancia de perros en la parcela de referencia.

