



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

202300000704

02 FEB 2023

REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q22/1108/02

Sr. Alcalde-Presidente
Ayuntamiento de Broto
ayuntamiento@broto.es

ASUNTO: Sugerencia relativa a la realización de unas obras sitas en suelo no urbanizable en el término municipal de Broto.

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- El día 3 de agosto de 2022 se presentó una queja ante esta Institución, en relación con unas obras en la localidad de Broto, de acuerdo con lo que sigue:

«Notifico que en la parcela (...) del polígono (...) del término municipal de Broto (...), de suelo no urbanizable, sobre el cual ya se ha tramitado expediente de protección de legalidad urbanística y procedimiento sancionador, se están realizando obras de cambio de uso para hacer varios apartamentos de uso turístico, sin la previa notificación a los vecinos colindantes.

Por todo ello, tras solicitar en numerosas ocasiones las licencias de obras y de permisos al Ayuntamiento de Broto, se me informa reiteradamente que dichas obras carecen la licencia oportuna. Tras mucho insistir, se ordena el 27 de mayo la paralización total de obras y en paralelo, ese mismo día, el Ayuntamiento le concede una licencia de obras en un almacén contiguo (...), alegando que están trabajando en el interior del almacén.

El Ayuntamiento le ha concedido dos meses de plazo para regularizar la situación, vencido dicho plazo, la propietaria, doña (...) no ha aportado ninguna documentación y el Ayuntamiento continúa con su inactividad y negándose a realizar cualquier tipo de inspección en el interior del edificio, siendo que durante dicho plazo han continuado las obras total normalidad.



Siendo el Ayuntamiento conoedor de la ilegalidad de la obra, ahora se está planteando la concesión de interés social sobre el edificio en cuestión, constatando que próxima a esa edificación hay granjas ganaderas, lo cual acarrearía un conflicto de intereses entre los propietarios.

Por todo lo expuesto, solicito que se admita el presente escrito y se inicien las actuaciones de investigación necesarias para esclarecer el motivo por el cual el Ayuntamiento de Broto no realiza las actuaciones oportunas relativas a la paralización de la citada obra».

SEGUNDO.- Admitida a supervisión la anterior queja, se solicitó información al Ayuntamiento de Broto y, en concreto, sobre los siguientes asuntos: a) título urbanístico existente para la realización de las obras objeto de la queja; b) procedimiento administrativo que, en su caso, se estuviere tramitando para su legalización; y c) incidencia que la existencia de explotaciones ganaderas próximas podría tener en la eventual declaración de interés social a que se refiere la queja.

TERCERO.- El día 16 de enero de 2023 la persona promotora de la queja acompañó dos documentos, a saber:

1.- Informe de 31 de mayo de 2022 del Sr. Arquitecto Municipal en relación con «la propuesta para el acondicionamiento y reforma interior de vivienda y sustitución de cubierta en un almacén anexo, en el edificio rural destinado a vivienda situado en la parcela (...) del polígono (...), dentro del Suelo No Urbanizable genérico, con referencia catastral (...) y lindante con el casco urbano (...)».

La mencionada propuesta «plantea la división del inmueble en tres unidades de alojamiento para casa de turismo rural y supone el cambio de uso actual (...) para uso turístico y de la división del inmueble realizando un apartamento independiente en cada una de las plantas del edificio».

El informe contenía las siguientes conclusiones:

«1.- La propuesta no está contemplada dentro de los supuestos para la autorización de la licencia urbanística por parte del Ayuntamiento, conforme al artículo 34 del TRLUAR.

2.- La actuación prevista para la división de la vivienda actual, levantada en S.N.U. genérico, en tres apartamentos o unidades de alojamiento para su uso turístico está incluido en las actuaciones contempladas en el punto a del artículo 35 del TRLUAR.

3.- El procedimiento para la autorización de construcciones o instalaciones que se consideren por parte del promotor como de interés público o social se encuentra regulado en el artículo 36 del TRLUAR, descrito en el punto 3 del presente informe.

4.- Una vez emitido el informe por parte del Consejo Provincial de Urbanismo podrá iniciarse la tramitación del título habilitante para la ejecución de la obra correspondiente al uso objeto de autorización.



5.- *La documentación aportada no se ajusta al contenido que debería figurar en la solicitud para la autorización especial en S.N.U. genérico como se indica en el punto a) del artículo 36 del TRLUAr.*

En la solicitud para la autorización deberán justificarse las distintas cuestiones enumeradas en el presente informe».

2.- Resolución de Alcaldía de 6 de junio de 2022, por la que se desestimó la solicitud de licencia de obras conforme al documento denominado *Memoria técnica para la ejecución de obras de reforma interior en vivienda para convertirla en casa de turismo rural con tres unidades independientes de alojamiento.*

Asimismo, se advertía a la solicitante «que, para la ejecución de las obras que figuran en la documentación técnica aportada, debe realizar con carácter previo la oportuna solicitud de autorización especial en Suelo No Urbanizable Genérico (SNUZ) de las mismas, tal como se indica en el punto 36 del TRLUAr».

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

ÚNICA.- Aunque, salvo error u omisión, no se ha recibido en esta Institución respuesta a la solicitud de información formulada, es posible exponer algunas consideraciones para su valoración por parte de la Corporación.

Una primera objeción que expresa el señor promotor de la queja tiene que ver con la existencia de una cierta inactividad municipal en relación con las obras ya realizadas. En la queja, se declara, de entrada, que se habían iniciado unas obras que, tras haber insistido en ello, fueron objeto de una paralización administrativa. Sin embargo, como se dice en el informe de 31 de mayo de 2022, se otorgó el día 30 de mayo de 2022 una «licencia municipal (expediente (...)) para la ejecución de distintas obras en la nave, utilizada como almacén, adosada a la vivienda de la promotora sin que supongan modificaciones de su volumen ni del actual uso de almacén».

A la vista de estos primeros datos, desde esta Institución se considera procedente sugerir al Ayuntamiento de Broto que, en casos como el presente, y dicho sea con todas las reservas derivadas de no haber obtenido respuesta municipal, se desarrollen las facultades inscritas en las potestades de disciplina urbanística, tanto en relación con la realización de obras sin título urbanístico como en lo que se refiere a la acomodación de la realidad de las obras a la autorización concedida (que, en nuestro caso, recuérdese, no suponía cambio de uso). En tal sentido, además de los preceptos relativos a la protección de la legalidad urbanística (arts. 268 y 269 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Decreto Legislativo 1/2014), deben recordarse también las competencias inspectoras municipales, de acuerdo con lo contemplado en los arts. 264 y 265 del Decreto Legislativo 1/2014.



Un segundo aspecto que preocupa a la persona promotora de la queja tiene que ver con la posibilidad de proceder a la autorización de las obras y cambio de uso del inmueble en cuestión, en función del otorgamiento de una autorización especial en suelo no urbanizable del art. 35 del Decreto Legislativo 1/2014. De hecho, como se ha notado con anterioridad, en la resolución denegatoria de la licencia, de 6 de junio de 2022, se informa al solicitante «que para la ejecución de las obras que figuran en la documentación técnica aportada, debe realizar con carácter previo la oportuna solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable genérico (SNUG) de las mismas, tal como se indica en el punto a) del artículo 36 del TRLUAr».

A este respecto, debe recordarse que, de acuerdo con el art. 35 a) del Decreto Legislativo 1/2014, es posible autorizar, entre otros supuestos, «construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio».

En estos casos, la solicitud de autorización debe venir acompañada de una «justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural». Dicha solicitud será objeto de información pública y de informe por parte del Consejo Provincial de Urbanismo, «salvo que se advierta que no concurre interés público o social para el municipio o se incumplen de forma manifiesta los parámetros urbanísticos aplicables, en cuyo caso se inadmitirá a trámite la solicitud presentada».

Pues bien, tanto desde el punto de vista estrictamente legal, como desde la perspectiva de la interpretación de un concepto jurídico indeterminado (como es la concurrencia de interés público o social), parece que habrá que tener en cuenta las previsiones de la normativa ganadera y, en concreto, del régimen de distancias previsto en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas. Es el propio art. 35 del Decreto Legislativo 1/2014 el que supedita la concesión de las autorizaciones especiales a lo dispuesto en las directrices de ordenación del territorio y es el propio informe técnico de 31 de mayo de 2022, el que señala, para el caso objeto de la queja, que «debería justificarse el cumplimiento de las limitaciones establecidas en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades ganaderas y en los sucesivos anexos vigentes». En concreto, cabe remitirse, entre otros, al art. 18 del Decreto 94/2009, en cuyos apartados segundo y tercero se efectúan remisiones a las distancias previstas en los Anexos de la norma.

Procede, en definitiva, proponer algunas sugerencias al Ayuntamiento de Broto que sinteticen lo dicho hasta ahora.



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

III.- RESOLUCIÓN

En cumplimiento de la Ley reguladora del Justicia de Aragón, se SUGIERE al Ayuntamiento de Broto lo que sigue:

- 1.- Que se actúen, en la forma que proceda, las facultades inscritas en las potestades de disciplina urbanística, tanto en relación con la realización de obras sin título urbanístico como en lo que se refiere a la acomodación de la realidad de las obras a la autorización que se hubiere concedido.
- 2.- Que, en la eventual tramitación de la autorización especial en suelo no urbanizable, se tenga en cuenta, en su caso, la existencia de explotaciones ganaderas próximas, tanto para determinar la concurrencia (o no) de interés público o social, como para verificar el cumplimiento de las directrices en materia ganadera.

Se recuerda al Ayuntamiento de Broto la obligación de colaborar con el Justicia de Aragón en el ejercicio de sus competencias estatutarias de supervisión, al no haberse recibido, salvo error u omisión, respuesta a la petición de información formulada y reiterada en su día.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no las Sugerencias formuladas, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

En Zaragoza, a 31 de enero de 2023



P.A. Javier Hernández García
Lugarteniente del Justicia