

Males pràctiques administratives en la tramitació de llicències urbanístiques

El Síndic rep nombroses queixes relacionades amb la tramitació de llicències urbanístiques. Els principals problemes que s'hi denuncien tenen a veure amb retards a l'hora de resoldre les sol·licituds de llicències i amb la imposició de feixugues condicions per obtenir les llicències. Aquests problemes dificulten als propietaris l'exercici del seu dret a edificar.

Hi ha persones que s'adrecen a l'Administració per fer consultes urbanístiques amb caràcter previ a demanar la llicència corresponent i l'Administració dilata excessivament la seva resposta (queixa 1533/2010). Respecte d'aquestes queixes, cal partir del pressupòsit que el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, reconeix, en l'article 8, el dret de tothom de consultar i ser informat sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics. A aquest efecte, aquest article afegeix, en el punt 4.d, que per reglament s'han de desenvolupar les formes de consulta i divulgació dels instruments urbanístics, els mitjans d'accés i, el que és molt important, la prestació d'assistència tècnica perquè les persones puguin comprendre'ls correctament.

L'Administració desvirtua el silenci administratiu en incomplir el termini de resolucions de sol·licituds de llicència

El caràcter eminentment tècnic de les normes urbanístiques no facilita la comprensió de les persones que no hi estan avesades. A més, ocorre amb certa freqüència que, davant d'alguna regulació concreta, susceptible de diverses interpretacions, calgui garantir quin criteri aplicaran els tècnics municipals abans d'elaborar el projecte respecte del qual es demanarà la llicència. Així doncs, per fer efectiu el dret d'informació, l'Administració urbanística ha d'atendre les consultes urbanístiques i donar resposta escrita a les peticions que les persones formulin per escrit. La resposta de l'Administració a les consultes urbanístiques ha de ser suficient, clara i entenedora, i cal que el termini de resposta sigui raonable, tal com estableix el Síndic al Codi de bones pràctiques administratives.

Pel que fa a les queixes relatives a les llicències de construcció i, en concret, pel que fa al termini que té l'Administració per respondre, el Síndic ha rebut nombroses queixes per retards en la tramitació de les sol·licituds de llicència. Una queixa molt habitual està motivada pel fet que la persona interessada rep requeriments d'esmenes quan podia haver entès concedida la llicència per silenci administratiu. Els retards a l'hora de resoldre les sol·licituds de llicències són especialment injustificables quan es tracta de llicències d'obres menors (queixa 06213/2010). A tall d'exemple, es pot esmentar l'ordenança d'obres menors de Barcelona, que justifica la regulació diferenciada de les obres menors d'acord amb els fonaments següents:

- a) Agilitar els procediments i facilitar l'exercici de l'activitat als ciutadans, de conformitat amb el principi de menor intervenció.
- b) Simplificar l'aportació de documentació per part dels ciutadans.
- c) Promoure els mitjans tècnics electrònics, informàtics i telemàtics en les relacions amb els ciutadans.
- d) Assegurar l'adequada preservació dels interessos públics en l'execució de les obres."

Aquest tractament diferenciat consisteix principalment que els terminis de resolució de les sol·licituds es redueixen sensiblement. Així, si en la major part dels municipis el termini per resoldre una llicència d'obres majors és de dos mesos, en el cas de les obres menors, queda fixat en un mes. Dins d'aquest termini s'han de fer, si cal, els requeriments a les persones interessades perquè presentin la documentació que falti per completar l'expedient o perquè esmenin les deficiències que puguin ser esmenables. Així mateix, dins d'aquest termini s'han d'emetre els informes tècnics i jurídics, que, segons la normativa, han d'integrar l'expedient i en els quals s'ha de fonamentar la resolució.

El respecte d'aquest termini és important, tenint en compte les implicacions dels retards de l'Administració en la concessió de llicències en l'aplicació del silenci administratiu. El silenci administratiu en matèria de llicències d'obres té sentit positiu; és a dir, si en el termini previst en la normativa l'Administració no resol sobre la sol·licitud de llicència, la persona interessada pot entendre concedida la llicència i començar les obres. No obstant això, l'ordenament urbanístic estableix que no es poden obtenir per silenci facultats en contra de les prescripcions

establertes en la legislació urbanística i en el planejament vigent.

Els ajuntaments no poden imposar condicions més enllà de les previstes per la llei

Així doncs, començar les obres abans de disposar de la llicència és córrer un risc que pot resultar car; pot passar que, transcorregut amb escreix el termini i potser amb les obres ja acabades, l'Administració resolgui denegar la llicència perquè considera que el projecte no s'ajusta al planejament. La persona interessada es veu obligada a enderrocar allò construït, si no vol utilitzar les vies de recurs, de resultat incert, contra la resolució municipal.

Quan l'Administració incompleix el termini de resolució de les sol·licituds de llicència es desvirtua la funcionalitat de la figura del silenci administratiu positiu en matèria urbanística, nascuda precisament per protegir els administrats de la inactivitat i dels retards de l'Administració. A més, cal tenir en compte que en un moment de crisi com l'actual aquests retards de l'Administració castiguen econòmicament els agents del sector (tècnics i constructors).

Quant a les queixes motivades per denegacions de llicències o per imposició de condicions que els propietaris consideren injustes, el Síndic

ha hagut de recordar, tant a ajuntaments com a persones privades, que les llicències són actes reglats i han de ser concedides d'acord amb el que disposen la llei, el planejament i les ordenances municipals. Això implica, d'una banda, que l'Administració no pot dispensar una persona en particular del compliment de les normes urbanístiques, encara que siguin molt importants les circumstàncies personals que ho aconsellin. Només en el cas de la instal·lació d'ascensors en finques per eliminar barreres arquitectòniques, alguns ajuntaments han previst en el planejament excepcions o una aplicació menys rígida dels paràmetres urbanístics (queixa 00274/2010). D'altra banda, els ajuntaments tampoc no poden imposar als particulars condicions no previstes en la normativa municipal urbanística, encara que amb aquestes condicions es pretengui evitar situacions que podrien ser contràries a l'interès general (queixa 00706/2011).

Els ajuntaments intervenen en l'edificació per vetllar perquè les persones privades respectin el contingut del dret d'edificar previst en l'ordenament urbanístic. Tot i així, cal tenir en compte que exercir el dret d'edificar suposa un esforç i un cost per al particular. Els serveis municipals han de ser rigorosos en la tramitació de les sol·licituds de llicències. S'ha d'evitar que pràctiques poc curoses comportin per a les persones interessades un increment dels seus esforços i dels costos del procés d'edificació.

Queixa 00706/2011

Aquesta queixa estava motivada per la denegació d'una llicència d'obres per reparar la coberta d'un magatzem agrícola existent en una parcel·la situada en sòl no urbanitzable a Vinaixa.

En l'informe que va adreçar al Síndic, l'Ajuntament fonamentava la seva decisió en els problemes que tenia al seu terme municipal per evitar que les construccions rústiques es convertissin en habitatges. El Síndic va suggerir a l'Ajuntament que atorgués la llicència si la persona interessada acreditava que l'activitat agrícola existia, i si el projecte no incloïa cap obra que suposés un servei més propi d'un habitatge que d'un magatzem i respectava els paràmetres establerts en les Normes subsidiàries de Vinaixa.

Pàgines extretes de l'Informe Anual 2011. Per accedir al document complet, cliqueu aquí.