

Al Área de Planificación Urbana, Proyectos estratégicos y Espacio público del Ayuntamiento de Bilbao

Expediente 2019-042280

Interesadas: Asociación plataforma vecinal por un Abando Habitable y Saludable

Objeto: Alegaciones en oposición al recurso de reposición presentado por Obispado contra caducidad de la licencia.

en representación de la Asociación plataforma vecinal por un Abando Habitable y Saludable, domicilio Calle Heros 13, 2ºD. 48009 Bilbao, Bizkaia, y email info@abandohabitable.org a efecto de notificaciones

MANIFIESTAMOS

I.- Que con fecha 13 de noviembre de 2025 se ha notificado a la Asociación plataforma vecinal por un Abando Habitable y Saludable la notificación de 10 de noviembre de 2025 del Concejal Delegado de Obras, Planificación Urbana y proyectos estratégicos del Ayuntamiento de Bilbao por la que se nos traslada la información sobre “el recurso de reposición formulado por el Obispado de Bilbao contra la resolución de fecha 5 de septiembre de 2025 [sic] mediante la que se deniega la solicitud de prórroga solicitada y se declara caducada la licencia de obra concedida con fecha 29 de diciembre de 2021 para la construcción de un edificio equipamental en la calle Barraincua nº 2, a fin de que **en el plazo de 15 DÍAS pueda alegar lo que considere oportuno**, en virtud de lo dispuesto en el art.118.2 de la Ley 39/2015, de PAC”.

II.- Que presentamos las siguientes alegaciones de oposición al recurso de reposición presentado por el Obispado de Bilbao el 15 de octubre de 2025:

PRIMERO. La licencia NO puede entenderse prorrogada por silencio administrativo positivo. 1

SEGUNDO. La licencia debe declararse caducada por paralización de las obras y no procede la concesión de la prórroga solicitada. 3

TERCERO. Imposibilidad de presentar una planificación de obras, no tener posesión de la parcela, no tener una empresa constructora e imposibilidad material de realizar la construcción en dos años 4

CUARTO. Es procedente la Resolución de 8 de septiembre de 2025 ordenando obras a cargo del titular para el adecuado mantenimiento de la parcela, en situación actual de completo abandono, a los efectos de evitar situaciones de insalubridad y riesgo a terceros. 6

QUINTO. Actualizar mediante comunicación al Registro de la Propiedad de la caducidad de la licencia 8

PRIMERO. La licencia NO puede entenderse prorrogada por silencio administrativo positivo.

El Obispado presentó con fecha de 16 de abril 2024 solicitud de prórroga de la licencia de obras por un periodo igual que el inicialmente concedido y en base a una serie de circunstancias, que se alegan de fuerza mayor, y con una notable anterioridad a la fecha de caducidad de la licencia (diciembre 2024). Estas circunstancias puestas de manifiesto por el solicitante comportan la paralización de la obra, que lleva sin actividad desde marzo de 2024.

El Ayuntamiento de Bilbao, a la hora de resolver adecuadamente sobre la prórroga a la luz de las circunstancias puestas de manifiesto por el solicitante, que implican la paralización de la obra, va a aplicar el límite temporal del artículo 23.2 de la Ordenanza, tal como habilita el propio artículo 18 de la Ordenanza.

*3.- Las solicitudes de prórroga de plazo se entenderán estimadas si no han sido denegadas de forma expresa en el plazo de QUINCE (15) DIAS, **con el límite temporal previsto en el art. 23.2.***

Dicho artículo 23 apartado segundo refiere específicamente al supuesto de caducidad de las licencias por paralización de la obra;

Art. 23.- Caducidad de las licencias.

*1.- El transcurso de **SEIS (6) MESES** sin realizar las obras o ejercer la actividad, amparadas en una licencia, o el incumplimiento del plazo estipulado en la misma conllevará la declaración de caducidad de ésta, quedando sin efecto, previa la concesión de un plazo de audiencia a su titular.*

*2.- Ello no obstante, este plazo podrá ser prorrogado hasta un máximo de otros **TRES (3) MESES**, si hubiera razones suficientes, alegadas con anterioridad a que expire aquél o durante el período de audiencia previa. Para la resolución de la prórroga habrá de tenerse en cuenta si se ha producido una variación del régimen urbanístico, que afecte a las obras o a la actividad.*

Por lo tanto, según la Ordenanza, una vez transcurridos nueve meses (artículo 23.2) en que se constate una paralización de las obras, la licencia debería entenderse caducada. No obstante, el Ayuntamiento podrá, a partir de ese momento, y a solicitud de su titular, valorar las circunstancias concurrentes a la hora de proceder a la prórroga de la licencia. En el caso que nos ocupa, las obras llevan 20 meses paradas, desde abril de 2024 hasta noviembre de 2025.

De modo que la circunstancia a considerar para resolver sobre la prórroga solicitada es la situación fáctica y jurídica de las obras amparadas por la licencia una vez que se constate **una paralización de dichas obras por un periodo máximo de 9 meses**; no la fecha de la solicitud de prórroga.

A este mismo fin el Ayuntamiento, a través de la Subárea de Disciplina Urbanística, emitió informe el día 5 de febrero de 2025 por el que, de forma previa a valorar la solicitud de prórroga de las obras, se requería el desbroce de la vegetación de la parcela y la aportación de un planning de obra en el que se marcara el inicio de la ejecución de las mismas. Esta documentación no fue aportada por el solicitante y no cumplió los plazos a la hora de realizar el desbroce.

Esta circunstancia de requerimiento, que no fue atendida, debe entenderse comprendida entre las circunstancias que paralizan el plazo máximo para resolver según el artículo 22 apartado primero letra a) de la LPAC.

Artículo 22. Suspensión del plazo máximo para resolver.

1. El transcurso del plazo máximo legal para resolver un procedimiento y notificar la resolución se podrá suspender en los siguientes casos:

a) Cuando deba requerirse a cualquier interesado para la subsanación de deficiencias o la aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios, por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario, o, en su defecto, por el del plazo concedido, todo ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 68 de la presente Ley.

En su consecuencia, no se ha superado el plazo máximo para resolver por lo que la prórroga no puede entenderse concedida por silencio administrativo positivo.

Y, en cualquier caso, con carácter adicional, se debe hacer constar también que la concesión de la prórroga de la licencia comportaría la correlativa prórroga de la actual **ocupación de dominio público** por la realización de dichas obras. Y en este sentido, debe recordarse que el sentido del silencio debe entenderse negativo, no positivo, según el artículo 24 LPAC, apartado primero, párrafo segundo.

Artículo 24. Silencio administrativo en procedimientos iniciados a solicitud del interesado.

1. En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, sin perjuicio de la resolución que la Administración debe dictar en la forma prevista en el apartado 3 de este artículo, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legítima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo, excepto en los supuestos en los que una norma con rango de ley o una norma de Derecho de la Unión Europea o de Derecho internacional aplicable en España establezcan lo contrario. Cuando el procedimiento tenga por objeto el acceso a actividades o su ejercicio, la ley que disponga el carácter desestimatorio del silencio deberá fundarse en la concurrencia de razones imperiosas de interés general.

El silencio tendrá efecto desestimatorio en los procedimientos relativos al ejercicio del derecho de petición, a que se refiere el artículo 29 de la Constitución, aquellos cuya estimación tuviera como consecuencia que se transfirieran al solicitante o a terceros facultades relativas al dominio público o al servicio público, impliquen el ejercicio de actividades que puedan dañar el medio ambiente y en los procedimientos de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

Y en el mismo sentido sobre la imposibilidad de obtener facultades sobre el dominio público obtenidas por silencio administrativo la Ordenanza de licencias dispone en su artículo 18.2 lo siguiente;

Art. 18.- Actos presuntos.

(...)

2.- En cualquier caso, nunca se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos en contra de la legislación ni de la norma urbanística vigente, ni tampoco cuando afecten a bienes de dominio público.

Por todo ello, carece de cualquier base y fundamento jurídico la solicitud del Obispado de entender concedida la prórroga solicitada por silencio administrativo positivo.

SEGUNDO. La licencia debe declararse caducada por paralización de las obras y no procede la concesión de la prórroga solicitada.

Aclarado lo anterior, retomamos la claridad meridiana del artículo 23 de la Ordenanza de licencias sobre el régimen de caducidad de las licencias por paralización de las obras.

Art. 23.- Caducidad de las licencias.

1.- El transcurso de SEIS (6) MESES sin realizar las obras o ejercer la actividad, amparadas en una licencia, o el incumplimiento del plazo estipulado en la misma conllevará la declaración de caducidad de ésta, quedando sin efecto, previa la concesión de un plazo de audiencia a su titular.

2.- Ello, no obstante, este plazo podrá ser prorrogado hasta un máximo de otros TRES (3) MESES, si hubiera razones suficientes, alegadas con anterioridad a que expire aquél o durante el período de audiencia previa. Para la resolución de la prórroga habrá de tenerse en cuenta si se ha producido una variación del régimen urbanístico, que afecte a las obras o a la actividad.

3.- No entra en el cómputo del plazo el tiempo de inactividad directamente derivado de una causa de estricta fuerza mayor, siempre que quede acreditada en el tiempo hábil para ello, conforme al apartado anterior.

4.- También podrá revocarse cualquier licencia declarándola sin efecto, previa audiencia de su titular cuando se hubiesen incumplido las condiciones de la misma.

Como ya se ha dicho, siendo indiscutible el hecho de la paralización de las obras desde abril de 2024 y la situación de abandono en la que se encuentra la parcela por un periodo superior a los nueve meses, la circunstancia de fuerza mayor que se aduce por el Obispado no puede ser atendida.

La situación concursal de la constructora no es una causa de “estricta fuerza mayor” puesto que no es una circunstancia sobrevenida, imprevisible e inevitable. De hecho, el convenio aportado por la solicitante para la recuperación posesoria de la parcela muestra que la circunstancia de paralización prolongada de las obras no ha sido nunca una circunstancia inevitable.

Y en cualquier caso debe recordarse que las circunstancias concretas sobre la situación jurídica posesoria del solicitante sobre la parcela es una cuestión de orden estrictamente civil que no puede ser atendida por el Ayuntamiento porque, como es sabido, las licencias se conceden a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

Por otro lado, los argumentos alegados por el Obispado sobre la próxima recuperación posesoria de la parcela y el compromiso futuro de presentación de un planning –además de consistir en meras promesas y no en realidades– no evita la constatación de una paralización de las obras y un abandono de la parcela por un periodo superior a los nueve meses, no concurriendo ninguna causa de “estricta fuerza mayor” que lo pueda justificar. Ni la quiebra de la empresa, ni los procesos judiciales contra el proyecto, como planteó el obispado en sus alegaciones complementarias presentadas fuera de plazo el 16 de julio, pueden considerarse como causa de fuerza mayor.

En conclusión, la incoación del expediente para la declaración de caducidad de la licencia y, la consiguiente denegación de la prórroga, expediente que el Ayuntamiento ha iniciado con fecha de 27 de junio de 2025, al no existir causa justificada para conceder la prórroga solicitada, es plenamente ajustado a derecho.

TERCERO. Imposibilidad de presentar una planificación de obras, no tener posesión de la parcela, no tener una empresa constructora e imposibilidad material de realizar la construcción en dos años

En su recurso de reposición, el Obispado dice adquirir el “compromiso firme de presentar un nuevo planning de obra que requiera del plazo de dos años, y no tres, para su finalización”, así como “al inicio inmediato de las obras de excavación del solar tan pronto entren en vigor los acuerdos adoptados por el Convenio transaccional con MURIAS”. También indica que “se encuentra en disposición de recuperar la posesión” y “de ejecutar las obras pendientes”.

Dando por bueno que el acuerdo transaccional firmado con Murias obtuviera la aprobación judicial de juzgado de lo mercantil, que no lo tiene a día de hoy, como tampoco tiene la posesión de la parcela, el Obispado debería, para acreditar dichas promesas y que pudieran resultar mínimamente creíbles, (1) presentar un contrato con una nueva empresa constructora y que (2) esta nueva constructora aportara un nuevo plan de obras ajustado a la realidad actual. En su recurso de reposición, el Obispado tampoco adjunta el “Acuerdo Transaccional”, tan solo el “Justificante de presentación de Acuerdo Transaccional” en su “Bloque documental nº 1”. Si

sirviera este acuerdo en lo que concierne a este recurso, que no sirve, debería al menos aportar la documentación completa y el “Acuerdo Transaccional” con la constructora Murias.

En los 3 años que la licencia de construcción daba para realizar las obras, solamente estuvieron activas durante 9 meses en dos periodos: (1) noviembre-diciembre 2022 y (2) septiembre 2023-mayo 2024. Esto es, estuvo activa, durante un cuarto de los 36 meses que le otorgaba la licencia. Esta baja intensidad con la que se realizaron los trabajos de excavación, apenas iniciados cuando ya quedaban solamente 9 meses para concluir el plazo permitido en diciembre de 2024, son una muestra de cómo el Obispado ha enfrentado construir este proyecto. Parece indicar una falta de planificación y verdadera voluntad. La rebaja de las exigencias de ruido, horario y maquinaria a usar tras la aprobación del 4º Estudio de impacto acústico en enero de 2023 permitieron aligerar el ritmo de las obras.

Además, el Obispado nunca presentó el proyecto visado de la segunda fase de la obra, no parece mostrar con los hechos su verdadera voluntad de construir el edificio. Los servicios municipales, en el informe de 4 de abril de 2022 de este mismo expediente, aceptaron el razonamiento para ejecutar el faseado porque de esa manera se evitaba “el retraso en el inicio de los trabajos que implicaría esperar a la definición y desarrollo a nivel de Proyecto de Ejecución de los aspectos tocantes a diseño de fachadas e instalaciones”

Esto quedó recogido en la notificación municipal de inicio del procedimiento de caducidad de la licencia de 27 de junio de 2025: *“las obras apenas han comenzado a pesar de haber transcurrido más de 3 años desde que se concedió, ni siquiera está presentado ante esta administración el proyecto de ejecución para la fase II, sobre rasante”*. El Obispado de Bilbao habla de su voluntad de continuar las obras, pero en más de 3 años no ha sido capaz de entregar el proyecto de ejecución de la segunda fase, todo aquello que no era la excavación y la construcción estructura bajo rasante.

Conviene recordar también que el retraso a la hora de obtener la autorización del inicio de las obras estuvo causado porque los servicios municipales detectaron cambios sustanciales entre el proyecto básico y el de ejecución, en un informe del 7 de abril de 2022: *“revisada la documentación remitida, se observa que existen modificaciones sustanciales con respecto al proyecto básico con el que se concedió la licencia de obras”*.

Sobre la duración de las obras también es preciso recordar el informe del arquitecto Luis Domínguez Viñuales, del estudio de Arquitectura Katsura, responsable del proyecto y dirección de obra, presentado por el Obispado de Bilbao en sus alegaciones contra las medidas cautelares del recurso contencioso administrativo nº 611/2019 en el que se indican el tiempo previsto para las obras bajo rasante (el subrayado es nuestro):

“La obra que ejecutar [sic] consiste en el vaciado de un solar de 2.033 m² de superficie, en una profundidad de 15,6 m, de los cuales 12 m son de roca según el Estudio Geotécnico. En resumen, tenemos que mover unos 35.000 m³ de tierra y roca.

Previamente debemos ejecutar 180 metros de muro pantalla de 17 metros de profundidad, puesto que estamos ejecutando 5 sótanos. A continuación, debemos ejecutar la cimentación, drenaje, solera y 5 plantas de estructura, de 2.000 m² cada una, es decir 10.000 m² de estructura.

Toda esta fase de la obra, sin contar la albañilería interna, ni la red de saneamiento, la tenemos estimada en quince meses, lo que implicaría que la fase de obra de sótanos y movimiento de tierras no se terminaría antes del 31 de octubre de 2021, si no existen imprevistos, ya que como bien es sabido, es la parte de la obra más delicada y de riesgo”.

(...)

“Es decir, que la construcción de vaso de la edificación, los muros perimetrales de cimentación y los forjados de las cinco (5) plantas de sótano bajo rasante, va a llevar -si se cumplen los ritmos de trabajo normales- más de dos años. Y, por lo tanto, hasta dentro de dos años, no se va a iniciar la obra de ejecución “sobre rasante”; en la más optimista de las planificaciones, el arranque de pilares sobre rasante no está programada hasta dentro de más de dos años”.

Esto es, solamente la duración de las fases de cimentación, excavación y estructura de la obra bajo rasante, según el propio arquitecto firmante del proyecto, llevará consigo un mínimo de 15 meses, “si no existen imprevistos” y no de 9 meses como se indica en los estudios de impacto acústico presentado por el Obispado. A los hechos nos remitimos cuando el Obispado, en 3 años, no ha sido capaz ni de acometer parte de la excavación. Cuando Viñuales escribió este informe el proyecto tenía 5 plantas de sótanos, según el Estudio de detalle, frente a las 4 presentadas en el actual proyecto de construcción de la licencia. Pese a ser una diferencia importante, en un suelo de roca, no creemos que pueda ocasionar desajustes tan grandes en la estimación de plazo de las obras. El plazo propuesto por el Obispado no es más que la expresión de un deseo sin base material o documental.

CUARTO. Es procedente la Resolución de 8 de septiembre de 2025 ordenando obras a cargo del titular para el adecuado mantenimiento de la parcela, en situación actual de completo abandono, a los efectos de evitar situaciones de insalubridad y riesgo a terceros.

La restitución de la urbanización a su estado original, la sustitución del vallado perimetral ordenada por el Ayuntamiento y el relleno de la zona excavada no sólo es procedente, sino que también, como hemos manifestado repetidamente, son necesarias y tienen carácter urgente.

Como se indica en informe del Negociado de Inspección de Obras Mayores I de fecha 21 de mayo de 2025 y en la resolución de caducidad de 8 de septiembre de 2025 también se solicita “el extendido de tierras, las acopiadas en la obra, en las zonas perimetrales excavadas” para dar mayor estabilidad a la acera. Este último hecho de cubrimiento de las zanjas perimetrales que se encuentran tras la valla de obra, que ni se menciona en el recurso de reposición obispal, es fundamental para la seguridad y no debe pasarse por alto.

Hay documentación abundante en este expediente sobre el estado actual de abandono y degradación en el que se encuentra la parcela en cuestión. Nos remitimos a los informes del Subárea de Disciplina Urbanística Inspección de obras, como el de 21 de mayo de 2025. Listamos a continuación los problemas detectados y que han sido denunciados por el vecindario o por esta parte que ponen en evidencia el estado de degradación y abandono tras 20 meses de obras paralizadas:

1. Escalón peligroso y pintura desgastada.

Como se indicó en el Pleno del consejo de Distrito de Abando (extracto del acta) de 12 de junio de 2025 la acera modificada de la esquina Heros con Lersundi se encuentra en mal estado y requiere reparación que no se ha realizado hasta la fecha:

Área de Obras Públicas y Servicios. Dirección de Servicios- Promoción Externa
Repintado y retirada de escalón en esquina Heros con Lersundi: La esquina de Heros con Lersundi tiene la calzada pintada con el paso de peatones en amarillo por las obras en el solar del Obispado. El pintado se está borrando y además se dejó un escalón pintado en verde. Proponemos que se quite el escalón de verde y se vuelva a pintar, diferenciando

entre la calzada y la acera destinada a peatones. Se puede reforzar marcando con rojo el límite. Localización: Orejeta entre Heros y Lersundi.

La Secretaria informa de la contestación recibida por parte del Departamento de Promoción Externa:

“A día de hoy sigue vigente la licencia de obra para la Construcción de Edificio Equipamental en Barrainkua nº2 y sus condicionantes, por lo que daremos traslado de esta petición a la propiedad para que se actúe en este punto reforzando la seguridad peatonal.”

2. Barandilla de recrecido de acera caída y ratas

La notificación de 10 de noviembre de 2025 del Concejal Delegado del Área de Planificación Urbana. Proyectos Estratégicos y Espacio Público se indica que el Obispado debe reparar la barandilla caída y limpiar y desbrozar la parcela por la presencia de ratas en la parcela.

“PRIMERO.- Requerir al OBISPADO DE BILBAO, para que en el plazo de 15 DIAS proceda a dar cumplimiento del contenido del informe emitido por el servicio de inspección municipal de 4 de noviembre de 2025, y a este fin proceda a:

- 1. Efectuar un desbroce y limpieza de la vegetación generada, así como hacerlo con carácter progresivo para su adecuado mantenimiento mientras persista esta situación.*
- 2. Reparar la barandilla caída entre la calle Heros y la calle Barraincua, hasta la restitución de la urbanización a su estado original. (...)*

Este requerimiento era respuesta a una denuncia vecinal por la aparición de ratas en los alrededores de la parcela de 22 de octubre de 2025 y por nuestra denuncia de 28 de octubre por barandilla semicaída y con agujeros con número de registro 2025RE121665.

[Ver online.](#)

3. Valla de obra inestable

La valla de obra en la calle Lersundi se encuentra en mal estado y es inestable, con el grave peligro que puede suponer su caída para cualquier persona que pase por allí o los numerosos menores que juegan en la calle peatonal cada día. Hemos denunciado esta situación de peligro el 18 de noviembre de 2025 con número de registro 2025RE131095.

[Ver online.](#)

Por tanto, las medidas de restitución de la resolución muniupal no pueden entenderse como desproporcionadas porque son las mínimas necesarias para evitar daños a terceros y afectación a la seguridad, la salubridad y el orden público y no van más allá de lo necesario para la protección de este objetivo. La “eliminación de recrecidos provisionales, retirada de barandillas, reposición de aceras, aparcamientos, pintado de líneas, etc, así como la sustitución del vallado perimetral por cierre de altura entre 2 y 3 metros” nada tienen que ver con “eliminar lo construido”, como indica el Obispado en su recurso.

Por lo demás, nos parece relevante que no exista compromiso alguno ni garantía cierta de reanudación de las obras en un plazo determinado y próximo. No se ha aportado por parte del Obispado contrato con una nueva empresa constructora ni nueva planificación de las obras, todo se reduce a una mera declaración de buenas intenciones.

Las medidas requeridas por el Ayuntamiento en absoluto pueden entenderse de imposible reparación porque el coste económico de su adopción viene a resultar ínfimo en relación con el beneficio económico obtenido por el Obispado que, debemos recordar, convirtió un edificio educativo de 4.786 m² en un edificio de equipamiento con libertad de usos de más de 17.000 m² (11.364 m² sobre rasante y 6.363 m² bajo rasante según el proyecto básico) tal como consta en el proyecto básico objeto de licencia. De modo que lo único que se nos va a revelar aquí de imposible reparación es la deriva que muestra el Obispado de Bilbao en la defensa del bien

común, tal como defiende la doctrina social de la iglesia, y la consiguiente pérdida de legitimidad social por parecer servir a intereses crematísticos.

QUINTO. Actualizar mediante comunicación al Registro de la Propiedad de la caducidad de la licencia

En las notas simples registrales de esta parcela se indica que no consta la terminación del edificio, esto es, que no tienen hecha declaración de obra nueva. Solicitamos al Ayuntamiento que, una vez declarada la caducidad de la licencia, se libre comunicación al Registro de la Propiedad para hacer constar dicha declaración de caducidad de la licencia mediante nota marginal.

Por lo expuesto, SOLICITAMOS

Que se tengan por presentadas las alegaciones contenidas en el presente escrito.

Que, en caso de que se valoren cuestiones relacionadas con la constructora Murias SAU en el análisis del recurso, se requiera al Obispado de Bilbao la aportación del (1) “Acuerdo Transaccional” con Construcciones Murias SAU mencionado en el recurso de reposición. Que, asimismo, se solicite al Obispado de Bilbao que aporte los siguientes documentos: (2) El contrato suscrito entre el Obispado de Bilbao y Construcciones Murias SAU, citado en sus alegaciones de 10 de julio de 2025 y en la ampliación de las mismas; y (3) La demanda de acción de resolución por incumplimiento presentada por el Obispado de Bilbao ante el Juzgado de lo Mercantil número 1, el 17 de junio de 2025, en sede concursal.

Por todo lo anterior, solicitamos que se acuerde lo solicitado y se proceda conforme a derecho.

En Bilbao, a 27 de noviembre de 2025.

Abando Habitable

