



Excmo. Ayuntamiento de Ontinyent
Excmo. Sr. Alcalde-Presidente
Pl. Major, 1
ONTINYENT - 46870 (Valencia)

=====
Ref. Queja nº 070384
=====

Urbanismo

Negociado: Oficina técnica. S. Ref.: CR/3628-06

Asunto: Presuntas obras ilegales en parcela (...)

Excmo. Sr.:

D. (...) se dirige a esta Institución manifestando que ha denunciado la comisión de varias infracciones urbanísticas en la parcela (...) de Ontinyent, y que nos sintetiza en las siguientes:

- a) La construcción no guarda la distancia a lindes que marca el PGOU de 5 metros entre mi parcela y la construcción, siendo ésta de un promedio de 1,5 metros.
- b) La construcción se encuentra en suelo no urbanizable e incumple la superficie máxima construible, que deben ser del 2% del total: la parcela sólo tiene 1.700 m² y la construcción se eleva a 300 m².
- c) El cerramiento que se ha realizado con mampostería de bloques se encuentra dentro de mi propiedad, así como la instalación del suministro de agua.

Con el objeto de contrastar estas alegaciones, requerimos al Ayuntamiento de Ontinyent que nos remitiera la siguiente documentación:

- a) Copia de la licencia de obras concedida para realizar la construcción existente en la parcela nº 962, polígono 6.

El Ayuntamiento nos informa que las obras se realizaron sin la preceptiva licencia municipal.

b) Informe técnico sobre si la construcción efectivamente realizada cumple la distancia a lindes que marca el PGOU y respeta la superficie máxima construible.

En contestación a este concreto extremo, el arquitecto técnico municipal emite informe con fecha 18 de abril de 2007 en el que expone que “la edificación está ubicada en suelo clasificado como urbanizable no programado según el actual plan general de 1988 y, por tanto, no hay parámetros urbanísticos que determinen la edificabilidad y la distancia entre la construcción y el límite de la parcela”.

c) Detalle de las actuaciones municipales realizadas para restablecer la legalidad urbanística conculcada y descripción de los expedientes sancionadores incoados.

El Concejal de Urbanismo dictó el Decreto nº 784/2007, de fecha 10 de abril, en el que se resuelve iniciar el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, concediendo al promotor de las obras el plazo de 2 meses para que solicite la preceptiva licencia, encontrándose en la actualidad este expediente en tramitación.

Así las cosas, si bien esta Institución no puede dejar de reconocer y entender las dificultades municipales para reaccionar con prontitud ante todos los ilícitos urbanísticos que se cometen en el término municipal y tramitar con rapidez los expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística y sancionador, tampoco puede obviar la obligación legal que recae sobre las autoridades locales para restablecer la legalidad urbanística vulnerada, en el plazo máximo de 4 años desde la total terminación de las obras.

El art. 219 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante, LUV), obliga al Ayuntamiento de Ontinyent a adoptar, de forma ineludible, las siguientes medidas:

a) Las dirigidas a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.

b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

c) La imposición de sanciones a los responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, ello sin perjuicio de las posibles responsabilidades civiles o penales.

El carácter inexcusable del ejercicio de estas potestades se reconoce expresamente en el art. 220 de la LUV, a saber:

“La adopción de las medidas de restauración del orden urbanístico infringido es una competencia irrenunciable y de inexcusable ejercicio por la administración actuante. Ni la instrucción del expediente sancionador, ni la imposición de multas exonera a la administración de su deber de adoptar las medidas tendentes a la restauración del orden urbanístico infringido, en los términos establecidos en esta Ley. Las sanciones por las infracciones urbanísticas que se aprecien se impondrán con independencia de dichas medidas.”

Por otra parte, el art. 224 de la LUV prescribe que “siempre que no hubieren transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras o usos del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde requerirá al propietario para que, en el plazo de dos meses, solicite la oportuna autorización urbanística o ajuste las obras a las condiciones de la licencia otorgada.”

Y es que no puede ser de otra manera, los derechos constitucionales a un medio ambiente adecuado y a una vivienda digna (arts. 45 y 47) exigen, necesariamente, que los poderes locales, en primer lugar y de forma prioritaria, respeten la propia normativa urbanística que han aprobado y, en segundo lugar, ejerzan un control preventivo y represivo de las actividades constructivas que se realizan en el término municipal, cuya utilización irracional y descontrolada puede generar efectos perniciosos para las personas y bienes. Este bien especialmente protegido por la Norma Fundamental, eleva el grado de eficacia que debe exigirse a la Administración en su preservación (art. 103.1 Constitución Española).

Esta Institución viene manteniendo en sus resoluciones que la disciplina urbanística trasciende de lo que pudiera considerarse un puro problema de construcciones y licencias a ventilar por los interesados con la Administración; en el urbanismo se encierra, nada más y nada menos, que el equilibrio de las ciudades y del territorio en general; en este sistema se pone en juego nuestro porvenir. Por ello, es un acto muy grave que las normas que se han establecido pensando en la justicia, en la certeza y en el bien común, después, mediante actos injustos, se incumplan; generalizado el incumplimiento, es difícil saber a dónde se puede llegar.

En virtud de todo cuanto antecede, y atendiendo a las consideraciones expuestas en punto a la defensa y efectividad de los derechos y libertades comprendidos en los Títulos I de la Constitución (arts 9.3, 45 y 47) y del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, de conformidad con lo dispuesto en el art. 29.1 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora de esta Institución, estimamos oportuno recomendar al Ayuntamiento de Ontinyent el cumplimiento del deber legal de tramitar y resolver, cuanto antes y de forma urgente, los expedientes de restauración de la legalidad urbanística conculcada, para reponer la realidad alterada a su estado anterior si las obras son ilegalizables, y sancionador, al haberse cometido una infracción urbanística consistente en la realización de obras sin licencia.

Lo que se le comunica para que, en el plazo máximo de un mes, nos informe si acepta esta recomendación o, en su caso, nos ponga de manifiesto las razones que estime para no aceptarla, y ello, de acuerdo con lo prevenido en el art. 29 de la Ley 11/1988, reguladora de esta Institución.

Para su conocimiento, le hago saber, igualmente, que, a partir del mes siguiente a la fecha en la que se ha dictado la presente resolución, ésta se insertará en la página web de la Institución.

Agradeciendo por anticipado la remisión del preceptivo informe, le saluda atentamente,

Fdo.: Emilia Caballero Álvarez
Síndica de Greuges e.f. de la Comunitat Valenciana