



Excmo. Ayuntamiento de Vinaròs  
Excmo. Sr. Alcalde-Presidente  
Pl. Parroquial, 12  
VINARÒS - 12500 (Castellón)

=====  
Ref. Queja nº 070462  
=====

Urbanismo. Disciplina.  
S. Ref.: ST/DU/ap. Paraliza: 06-064  
Asunto: Obras ilegales en (...)

Excmo. Sr.:

D. (...), como propietario de la parcela sita en (...) de Vinaròs, acude a esta Institución manifestando que, junto a la parcela de su propiedad, se está construyendo una vivienda en (...) sin licencia de obras y que ha solicitado la decidida intervención municipal.

Admitida a trámite la queja, requerimos al Ayuntamiento el envío de la siguiente documentación:

a) Informe sobre si las obras cuentan con la preceptiva licencia y, en caso negativo, detalle de las órdenes de paralización dictadas.

El Ayuntamiento nos expone que “con fecha 10 de octubre de 2006 se emitió resolución de Alcaldía paralizando las obras” y que “con fecha 21 de febrero de 2007 se incoa expediente de restauración de la legalidad urbanística, adoptando la siguiente medida: demolición de las obras realizadas sin licencia.”

b) Informe sobre si las obras son legalizables.

Según se desprende del informe municipal remitido a esta Institución las obras no serían legalizables por incompatibilidad del uso con la normativa urbanística municipal.

c) Copia del expediente sancionador incoado.

Examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento, no consta la incoación del correspondiente expediente sancionador.

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 Vinarós 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 Vinaròs que, en caso de incumplimiento de la orden de demolición dictada, se disponga la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento a cargo del obligado, así como la incoación del preceptivo expediente sancionador.

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