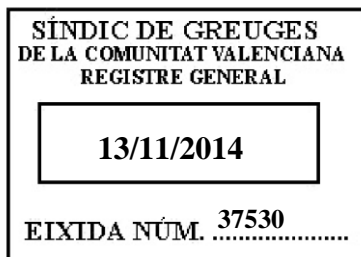




SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Excma. Sra. Alcaldesa-Presidenta
Pl. Ajuntament, 1
ALICANTE/ALACANT - 03002

=====
Ref. Queja nº 1400684
=====

Asunto: Disciplina urbanística

Excma. Sra. Alcaldesa-Presidenta:

Se ha recibido en esta Institución escrito firmado por D. (...), con domicilio en (...) de Alicante, que ha quedado registrado con el número arriba indicado.

Sustancialmente manifestaba que habiendo solicitado en el departamento de urbanismo del Ayuntamiento de Alicante información sobre el expediente 43-06 e informado por la funcionaria de que la obra que se está realizando en la Avda. de Países Escandinavos esquina Avda. Costa Blanca, edificio D. Juan, no dispone de licencia para la realización de la misma; ésta se está realizando sin consentimiento de la comunidad de manera presuntamente ilegal con el perjuicio que ello conlleva tanto para la propiedad como para la del resto de vecinos, siendo un total de cien los propietarios afectados, sin contar con los propietarios de las viviendas de los edificios colindantes.

Que personados en la obra referenciada en el día (06/06/2013) el Jefe de Disciplina Urbanística D. (...), y la responsable de servicios técnicos, D^a (...) manifestaron verbalmente que las obras que se estaban realizando en la primera planta no podían llevarse a cabo por no ajustarse a derecho. Y a pesar de todo ha reanudado las obras inconsentidas sobre la estructura y se está actualmente realizando el forjado de la estructura como han podido comprobar en el día referenciado los técnicos del departamento de urbanismo.

Que a pesar de estas indicaciones realizadas por parte del departamento de Urbanismo al promotor de la obra, la obra no ha sido paralizada por su parte y a día de hoy continúan realizándose obras tanto en la planta baja como en la primera

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en https://seu.elsindic.com		
Código de validación: *****	Fecha de registro: 13/11/2014	Página: 1
C/. Pascual Blasco, 1 03001 ALACANT. Tels. 900 21 09 70 / 965 93 75 00. Fax 965 93 75 54 http://www.elsindic.com/		

haciendo caso omiso a todas las indicaciones tanto del Ayuntamiento como de la sentencia del TSJ.

Que han solicitado la paralización y demolición de las obras ilegalmente construidas y, hasta la fecha el Ayuntamiento de Alicante ha permanecido totalmente inactivo.

Considerando que la queja reúne los requisitos establecidos en los artículos 12 y 17 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, del Síndic de Greuges, ha sido admitida, dando traslado de la misma a Vd. de conformidad con lo determinado en el artículo 18.1 de la citada Ley.

Con el objeto de contrastar las alegaciones formuladas por la persona interesada, le ruego que en el plazo máximo de 15 días nos remita información suficiente sobre la realidad de las mismas y demás circunstancias concurrentes en el presente supuesto.

Considerando que la queja reunía los requisitos establecidos en los artículos 12 y 17 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, del Síndic de Greuges, fue admitida a trámite, dándose traslado de la misma a Vd. de conformidad con lo determinado en el artículo 18.1 de la citada Ley.

Con el objeto de contrastar las alegaciones formuladas por la persona interesada, le requerimos para que en el plazo máximo de 15 días nos remitiera información suficiente sobre la realidad de las mismas y demás circunstancias concurrentes en el presente supuesto.

El Ayuntamiento de Alicante nos remite informe señalando que “Ajuicio del funcionario que suscribe y a tenor de las resoluciones municipales antes relacionadas resulta que las obras de reforma y acondicionamiento promovidas por el Sr. (...) en el cuerpo de planta baja de la edificación preexistente se encuentran bajo la cobertura de licencia, si bien no se consideran incluidas o amparadas por licencia obras estructurales y de posterior acondicionamiento realizadas por encima de dicha planta baja, por ello tuvo lugar las resoluciones municipales referidas ordenando la paralización y posterior restauración mediante su demolición de las obras realizadas por encima de la cubierta de la planta baja que se acondiciona para supermercado.

En consecuencia, no se estima pertinente la incoación de expediente de restauración, precisamente porque la orden de restauración de las obras que se consideran ilegales ya ha sido adoptada. Y si bien es cierto que por parte del promotor ha sido solicitada, mediante escrito de fecha 30 de septiembre de 2009, E2013052449, autorización para la disposición de una superficie cerrada y cubierta sobre la cubierta del local de planta baja, para el núcleo de comunicaciones de acceso vertical y servicios e instalaciones propias y necesarias del local y por ello no demoler la parte estructura existente necesaria para dicha superficie, dicha autorización no ha sido concedida, manteniéndose pues en todo su vigor y efectividad la orden de restauración contenida en el Decreto de la Concejala de Urbanismo de fecha 16 de julio de 2013.

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en <https://seu.elsindic.com>

Código de validación: *****

Fecha de registro: 13/11/2014

Página: 2

Por consiguiente, no cabe alegar la prescripción de las obras que exceden de la licencia porque la, demolición de las mismas ya ha sido ordenada mediante acto que ha adquirido firmeza por haber sido desestimado la reposición formulada por el promotor y porque las obras en ejecución no están totalmente terminadas a los efectos de lo dispuesto en el artículo 224 de la Ley Urbanística Valenciana.

Por otra parte, no se considera procedente la incoación de expediente de caducidad de la licencia que requiere la Comunidad de Propietarios porque las obras se encuentran en ejecución, sin que hayan sido abandonadas ni suspendidas por su titular, siendo que los períodos de paralización de la misma han sido debidos a instancias administrativas y judiciales.”

Recibido el informe, le dimos traslado del mismo al promotor de la queja al objeto de que, si lo consideraba oportuno, presentase escrito de alegaciones, como así hizo, ratificando íntegramente su escrito inicial.

Llegados a este punto, y tras la detenida lectura del escrito inicial de queja, del informe remitido por la Administración y de las alegaciones presentadas por el ciudadano, procedemos a resolver la presente queja con los datos obrantes en el expediente.

Teniendo en cuenta estos hechos, 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. 231 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, (en adelante, LOTUP), obliga al Ayuntamiento de Alicante 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. 231 de la LOTUP, 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.”

Por otra parte, el art. 236 de la LOTUP prescribe que “siempre que no hubieren transcurrido más de quince 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.”

Por tanto, como consecuencia de lo anterior, el órgano competente debe incoar el procedimiento de protección de legalidad urbanística si tiene conocimiento de cualquier acción u omisión que presuntamente se realice sin observar la normativa urbanística, o vulnerándola. **El incumplimiento de ese deber es título de imputación de responsabilidad a las autoridades o funcionarios que permanezcan inactivos.**(...).La incoación se realizará de oficio, por petición razonada de otros órganos administrativos o Colegios Profesionales, o por denuncia presentada por cualquier persona. En caso de que la denuncia se estime infundada, la Administración debe justificar esa apreciación notificando al denunciante los hechos y fundamentos jurídicos de la decisión de no incoar el procedimiento.(...) La incoación del procedimiento deberá ser notificada al interesado en el plazo máximo de 10 días, debiendo quedar constancia fehaciente de la recepción o del intento de notificación. Cuando la incoación haya sido impulsada a instancia de otra Administración Pública o de un Colegio Profesional con competencias relacionadas con el urbanismo, también deberá comunicársele el acto de incoación en ese mismo plazo.

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, **RECOMENDAMOS** al Ayuntamiento de Alicante que de conformidad con los deberes legales que se derivan de normativa urbanística ejecute los expedientes de restauración de la legalidad urbanística adoptados, disponiendo la demolición de las obras que, en su caso, fuesen o resultasen ilegalizables, dando información de dichos trámites a los promotores de la queja, dentro de los plazos legalmente establecidos, para evitar que la prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad infringida adoptada, conlleve su consolidación, habida cuenta de que el incumplimiento de ese deber es título de imputación de responsabilidad a las autoridades o funcionarios que permanezcan inactivos.

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 de la semana 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.



José Cholbi Diego
Síndic de Greuges de la Comunidad Valenciana