



Ayuntamiento de Chiva
Sr. alcalde-presidente
Pl. Gil Escartí, s/n
Chiva - 46370 (València)

=====
Ref. queja núm. 1904501
=====

Asunto: Demora certificado compatibilidad urbanística

Sr. alcalde-presidente:

Con fecha 19/12/2019 se presentó en esta institución escrito firmado por D. (...), que quedó registrado con el número arriba indicado.

Sustancialmente manifestaba que con fecha 3/5/2019 se dirigió al Ayuntamiento de Chiva solicitando una certificación de compatibilidad urbanística para el alquiler turístico vacacional de una vivienda unifamiliar aislada, sin que hasta el momento haya obtenido respuesta.

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, 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 requerimos para que, 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.

El Ayuntamiento de Chiva nos remitió informe en el que se indica:

(...)

1.- Que en relación a la petición realizada por el Sr. (...), expediente 5074/2019, el Arquitecto Municipal de este Ayuntamiento ha emitido con fecha 29 de enero de 2020 informe técnico de compatibilidad urbanística **desfavorable**, referido a la actividad de "alquiler vacacional de vivienda unifamiliar", en Urbanización Sierra Perenchiza, c/ (...), parcela con referencia catastral n.º (...), de término de Chiva.

2.- El mencionado informe técnico de compatibilidad desfavorable se ha remitido a D. (...) por correo con acuse de recibo el mismo día 29 de enero de 2020.

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en https://seu.elsindic.com		
Código de validación: *****	Fecha de registro: 15/04/2020	Página: 1
C/. Pascual Blasco, 1 03001 ALACANT Tels. 900 21 09 70 / 965 93 75 00 Fax 965 93 75 54 www.elsindic.com Correo electrónico: consultas_sindic@gva.es		

(...)

Recibido el informe, le dimos traslado del mismo al interesado para que, si lo consideraba conveniente, formulara escrito de alegaciones, como así hizo, señalando que:

(...)

No he recibido resolución expresa de denegación de compatibilidad urbanística por parte del Ayuntamiento de Chiva para tener la posibilidad de impugnar o recurrir via contenciosa.

Solicito por tanto , me sea notificada resolución por parte del Ayuntamiento de Chiva para poder ejercer mis derechos de impugnación o recurso en la forma adecuada .

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

El artículo 77.5 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana dispone la obligatoriedad de que, con carácter previo a la inscripción de las viviendas de uso turístico, se deberá disponer del documento acreditativo de la compatibilidad urbanística del ayuntamiento correspondiente.

El citado documento acreditativo de la compatibilidad urbanística viene regulado en el artículo 22 de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunidad Valenciana de la siguiente forma:

1. Con carácter previo a la presentación de la solicitud o formulación de los instrumentos de intervención ambiental regulados en esta ley es preceptivo solicitar del ayuntamiento del municipio en el que vaya a ubicarse la instalación, la expedición de un informe acreditativo de la compatibilidad del proyecto con el planeamiento urbanístico y, en su caso, con las ordenanzas municipales relativas al mismo.

2. Con la solicitud de informe urbanístico municipal deberán acompañarse los siguientes documentos:

a) Plano georreferenciado para el supuesto de autorización ambiental integrada y plano de emplazamiento para los restantes instrumentos de intervención ambiental, en el que figure la totalidad de la parcela ocupada por la instalación proyectada.

b) Memoria descriptiva de la instalación y actividad con sus características principales.

c) Necesidad de uso y aprovechamiento del suelo.

d) Requerimientos de la instalación respecto a los servicios públicos esenciales.

3. Dicho informe, que será vinculante cuando sea negativo, deberá emitirse en el plazo máximo de un mes desde su solicitud y versará sobre los siguientes aspectos:

a) El planeamiento al que está sujeto la finca y su localización sobre plano según el planeamiento urbanístico vigente.

b) La clasificación y calificación urbanística del suelo. En el supuesto que la actividad pretenda ubicarse en suelo no urbanizable se indicará, en su caso, la necesidad de tramitar declaración de interés comunitario.

- c) Los usos urbanísticos admitidos y, en su caso, la existencia de limitaciones de carácter estrictamente urbanístico.
- d) Las modificaciones del planeamiento que, en su caso, se estén elaborando y que pudieran afectar a la ubicación de la instalación
-) Las circunstancias previstas, en su caso, en los instrumentos de planificación urbanística para las instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de los mismos.

4. El informe urbanístico municipal se acompañará en todo caso de certificado suscrito por el secretario/a de la corporación con el visto bueno del/de la alcalde/sa presidente/a del ayuntamiento en el cual se contendrá pronunciamiento expreso sobre la compatibilidad o incompatibilidad urbanística del proyecto con el planeamiento urbanístico.

(...)

Así, se comprueba que el Ayuntamiento de Chiva ha incumplido el plazo establecido legalmente para la emisión del informe de compatibilidad urbanística, pues éste se ha emitido más de seis meses después de su solicitud por parte del interesado, debiendo recordar lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

Los términos y plazos obligan a las autoridades y personal al servicio de las administraciones públicas competentes para la tramitación de los asuntos, así como a los interesados en los mismos.

Por otra parte, y a la vista del régimen legal aplicable a este tipo de informe, éste debe acompañarse en todo caso por el secretario de la corporación con el visto bueno del/de la alcalde/alcaldesa presidente/a del ayuntamiento, en el que se debe contener un pronunciamiento expreso sobre la compatibilidad o incompatibilidad urbanística del proyecto con el planeamiento urbanístico.

Dicha certificación podrá ser impugnada administrativa o jurisdiccionalmente por el interesado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.

En virtud de todo cuanto antecede, y 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 Chiva** que, en situaciones como la analizada, se extremen al máximo los deberes legales que se extraen del art. 22 de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunidad Valenciana 39/2015, y proceda a notificar al interesado certificado suscrito por el secretario/a de la corporación con el visto bueno del alcaldepresidente del ayuntamiento en el cual se contendrá pronunciamiento expreso sobre la compatibilidad o incompatibilidad urbanística del proyecto con el planeamiento urbanístico.

En circunstancias normales le solicitaría que, en el plazo de un mes, nos remitiera el preceptivo informe en el que nos manifestara si acepta o no de las consideraciones que le realizamos o, en su caso, las razones que estimara para no aceptarlas.

Sin embargo, ante la situación excepcional que están atravesando las administraciones públicas como consecuencia de la pandemia producida por el Covid-19, el 13 de marzo de 2020 el síndic de Greuges resolvió suspender, desde esa fecha y hasta nuevo aviso, los plazos establecidos en la citada ley para la tramitación de los expedientes de queja. Confiamos en que esta Administración atenderá la presente solicitud lo antes posible mientras se mantenga el estado de alarma.

Para su conocimiento, le hacemos saber, igualmente, que a partir de la semana siguiente a la fecha en la que se ha dictado la presente resolución, esta se insertará en la página web de la institución.

Atentamente,

Ángel Luna González
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana