

"Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos (...)" Art. 1 de la Declaración Universal de los DD HH
"Tots els éssers humans naixen lliures i iguals en dignitat i drets (...)" Art. 1 de la Declaració Universal dels DD HH

Queja 2101396

Fecha de inicio 29/04/2021

Promovida por (...)

Materia Urbanismo

Asunto Demora ejecución orden de demolición obras ilegales

Trámite Petición de informe. Resolución.

Ayuntamiento de Oliva

Sr. alcalde-presidente

Pl. de l'Ajuntament, 1

Oliva - 46780 (Valencia)

Sr. alcalde-presidente:

Conforme a lo que establece la Ley de la Generalitat Valenciana 11/1988, de 26 de diciembre, del Síndic de Greuges, en su Título III (aplicable a este procedimiento de queja), formulamos la siguiente resolución:

1 Relato de la tramitación de la queja y antecedentes

Con fecha 29/4/2021 se presentó en esta institución escrito firmado por Dña. (...), que quedó registrado con el número arriba indicado.

Sustancialmente manifestaba que se había dirigido en varias ocasiones al Ayuntamiento de Oliva denunciando la inactividad de éste en relación con una orden de demolición dictada y sin ejecutar, así como la existencia de otras obras pendientes de dictar otra orden de demolición, sin que hasta el momento éste hubiera realizado ninguna actuación.

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, la admitimos a trámite y se la trasladamos, de conformidad con lo determinado en el artículo 18.1 de la citada ley.

Con el objeto de contrastar lo que la persona promotora nos exponía en su queja, el 06/05/2021 le solicitamos que en el plazo máximo de 15 días nos remitiera información suficiente sobre la realidad de los hechos y demás circunstancias concurrentes en el presente supuesto, y en concreto, nos informara sobre las actuaciones realizadas en relación con la orden de demolición a la que se refiere la interesada (expediente 106/07), así como sobre las actuaciones en relación con otras obras respecto de las que se declaró la caducidad del expediente.

Transcurrido dicho plazo sin haber obtenido la información solicitada, le requerimos con fechas 03/06/2021 y 01/07/2021.

Finalmente, con fecha 27/07/2021 el Ayuntamiento de Oliva remitió informe en el que se dispone:

En la documentación obrante y encontrada en los archivos del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Oliva, y puesta a mi disposición, consta la incoación de los expedientes que a continuación se indican, los cuales contienen las actuaciones llevadas a cabo por el Ayuntamiento tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística de las obras, instalaciones y uso del suelo, realizados sin licencia en la parcela de referencia. Así pues se procede a la relación detallada de dichas actuaciones:

El 20/05/2003 y registrada con el nº 4938, D. AGG en calidad de promotor, presentó ante el Ayuntamiento Solicitud, fechada el 20/05/2003, de: delimitación de los linderos de las parcelas 4 y 6 del Área Terra Nova nº 3, para el posterior vallado de estas.

El 20/05/2003 y registrada con el nº 4939, D. AGG en calidad de promotor, presentó ante el Ayuntamiento Solicitud, fechada el 20/05/2003, de licencia urbanística municipal de obras menores, tramitada con expediente om-146/2003, para la ejecución de: Vallado de las parcelas 4 y 6 de la Unidad de Actuación (en adelante U.A.) nº 3 del Área Terra Nova del Suelo Urbano de Oliva (con referencias catastrales: 0842209 y 0842249).

El 25/06/2003, se emitió informe técnico municipal, en sentido favorable, sobre la solicitud de licencia urbanística municipal de obras menores om-146/2003, conforme al acta de deslinde emitida el 24/06/2003 por los Servicios Técnicos Municipales,

El 09/07/2003 se registró, con el nº 05747, la Diligencia de Notificación emitida por la Secretaría General el 07/07/2003, del Decreto de la Alcaldía nº 2368/03 fechado el 30/06/2003, mediante el que se resolvió otorgar la licencia urbanística municipal de obras menores om-146/2003.

El 07/10/2003, en la inspección realizada por el servicio de inspección municipal de obras (en adelante SIMO) a las parcelas nº 4 y 6 de la U. A. nº del Área de Suelo Urbano Terra Nova, se detecta la ejecución de obras de construcción de cimientos para un edificio de nueva planta que ocupan una superficie aproximada de unos 96,00m2.

El 20/10/2003 y registrado con el nº 10801, JSV, presentó Instancia al Ayuntamiento en la que, expuso:

“Que es colindante con la parcela sita en este término municipal en el Área Terra Nova , hallándose efectuando su dueño obras consistentes en el vallado y vivienda (concretamente en la constituida por la referencia catastral 0842209). Por estos hechos existe abierto en este ayuntamiento expediente nº 230/03, en el que únicamente solicita (D. AGG) permiso de vallado, omitiendo la construcción de una vivienda .El ayuntamiento se persona y fotografía (07/10/2003) la realización de las obras, y pese al requerimiento de su paralización, el Sr. G, continúa con las mismas.”

Por lo que solicitó:

Se le requiera (de nuevo) proceda a la inmediata paralización de las obras y demolición del as ya existentes, con apercibimiento, caso contrario, que se ejecutarán a su costa (por el ayuntamiento) y con desobediencia a la autoridad.

El 20/10/2003, en una nueva inspección realizada por el SIMO a las parcelas nº 4 y 6, anteriormente indicadas, se comprueba y se confirma que las obras de construcción de un edificio, detectadas en la inspección realizada el 07/10/2003, continúan realizándose, observándose que se ha realizado, además, el forjado sanitario y los muros que lo sustentan, así como parte de los futuros muros de carga.

El 30/10/2003, como consecuencia de las inspecciones realizadas los días 7 y 10 de octubre y la instancia presentada el 20 de octubre, se realizó el correspondiente informe técnico para la incoación del expediente de restauración de la legalidad urbanística (en adelante ERU) ERU-230/03 sobre la ejecución de obras, sin licencia y no legalizables, de construcción de un edificio de nueva planta, destinado previsiblemente al uso de vivienda y de 96,00m2 de superficie total construida, que en ese momento se encontraba en fase de realización de la estructura, ubicadas en las parcelas nº 4 y 6 de la U.A. nº 3 del Área Terra Nova del Suelo Urbano (referenciadas catastralmente con los nº 842209y 842249), por el promotor y constructor D. AGG.

El 31/10/2003 y registrado con el nº 8849, se dio traslado al promotor del Decreto la Alcaldía, de fecha 30/10/2003, de Suspensión de Obras sin Licencia, mediante el que se resolvió:

- 1.Incoar expediente administrativo de Protección de la Legalidad Urbanística (ERU-230/03) por la realización de las obras indicadas en el informe técnico de fecha 30/10/2003,
- 2.Disponer la inmediata suspensión de los actos de edificación o uso del suelo en curso de ejecución,
- 3.Advertir de que el incumplimiento de esta orden de paralización de obras podría suponer la comisión de una infracción penal por desobediencia a la autoridad,
- 4.Requerir al promotor para que en el plazo de dos meses solicitase licencia urbanística,
- 5.Notificar la orden, haciendo saber que, sin perjuicio de la inmediata ejecutividad de la misma, contra ella podrían interponerse recursos de Reposición y Contencioso-Administrativo.

Este documento fue recibido por el promotor el 18/11/2003.

EL14/11/2003, en una nueva inspección realizada por el SIMO, se comprueba que las obras continúan ejecutándose, confirmándose la realización de un edificio destinado al uso de vivienda y, además, la instalación de una hornacina y un poste para la conexión con la red de energía eléctrica.

EL15/12/2003se practica una nueva inspección por el SIMO comprobándose, según se relata en su informe, que las obras continúan ejecutándose, confirmándose la realización de un edificio destinado al uso de vivienda y, la instalación de una hornacina con contador de consumo eléctrico y de un poste de conexión a la red de energía eléctrica, además de la construcción de una valla transversal a la parcela, de 14m de longitud, dentro de la futura zona verde.

El 22/12/2003, como consecuencia de estas inspecciones, se emitió una ampliación de informe técnico y valoración sobre la ejecución de obras objeto de ERU-230/03, sin licencia y no legalizables de construcción de un edificio de nueva planta, destinado al uso de vivienda, de 124,44m2 de superficie total construida, de los que 25,44m2 eran de porche.

El 26/01/2004 registrado con el nº 601, se trasladó al promotor el Segundo Requerimiento, emitido el 23/01/2004, mediante el que la Alcaldía le requiere el inmediato cumplimiento de lo que ella resolvió, la suspensión de obras paralizándolas en el estado actual en que se encuentren, con el Decreto de 30/10/2003, y, además, se le indica que el Ayuntamiento ha encargado los trabajos de preparación y elaboración de la programación y posterior urbanización de la U.A. en la que se emplazan las obras objeto del expediente, y que, del avance de dichos proyectos de planeamiento resulta que la edificación referida se encuentra o se verá, muy previsiblemente afectada en su práctica totalidad por el trazado de un vial, lo que hará de todo punto imposible, caso de aprobarse esta propuesta de programa, la permanencia de dicho edificio y, mucho menos, la posibilidad de su legalización. Este segundo requerimiento fue recibido por el promotor el 27/01/2004.

El 08/02/2007 con de registro nº 1469, se emitió Cédula de Citación al promotor para inspeccionar las obras, la cual fue recibida el 14/02/2007.

El 14/02/2007 con de registro nº 1937, el promotor notificó al Ayuntamiento que, habiendo recibido la Cédula de Citación en fecha 14/02/2007, desde 21/09/2004, tras su venta, el inmueble que nos ocupa es propiedad de FBH, domiciliado en Gandía, en el Pº Germanías, nº93, 7º, 13ª, CP-46700. Para que se tuviera en cuenta en posteriores inspecciones.

El 17/05/2007 con de registro nº 4532, se emitió Cédula de Citación al promotor D. FBH para inspeccionar las obras, la cual fue recibida el 28/05/2007.

El 18/07/2007 se emitió una nueva ampliación de informe técnico y valoración sobre la ejecución de obras objeto de ERU-230/03, sin licencia y no legalizables, de construcción de un edificio de nueva planta, destinado al uso de vivienda, de 124,44m2 de superficie total construida, de los que 25,44m2 eran de porche, indicando que estas se encontraban finalizadas.

El 18/05/2007 y con registro nº 6418, D. JSV presentó escrito, de fecha 17/05/2007, mediante el que solicita, haciendo referencia previa a su escrito de fecha 20/10/2003, la apertura (o continuación) del ERU oportuno y se dictase resolución de demolición de las obras ejecutadas.

El 01/06/2007, atendiendo la solicitud de fecha 18/05/2007, se realizó una inspección por el SIMO, comprobándose la construcción de: un porche, junto al edificio principal, que ocupa una superficie de 62,90m2 y contiene una barbacoa, un porche, que ocupa una superficie de 2,53m2, sobre la entrada lateral al edificio, una piscina que ocupa una superficie de unos 40m2, dos edificaciones auxiliares (una gallinero, que ocupa una superficie de 6,67m2 y situado junto al linde norte, y un trastero, junto al linde sur, que ocupa una superficie de 21,92m2), además, en la planta de cubierta del edificio principal se ha instalado un trastero, prefabricado de madera, que ocupa una superficie de 4,80m2.

El 02/07/2007 por el SIMO se realizó un reportaje fotográfico en el que se aprecia lo descrito en la inspección de 01/06/2007.

El 18/07/2007 se emitió informe técnico que sirvió para la incoación del ERU-106/07. Se realizó atendiendo la solicitud efectuada el 18/05/2007 y registrada con el nº 6418. En dicho informe se señala que en las parcelas 4 y 6 de la UA nº 3 del Área Terra Nova del Suelo Urbano, Zona Residencial Extensiva Aislada, donde existe una edificación principal destinada al uso de vivienda por cuya construcción se incoaron expedientes sancionador y de protección a la legalidad urbanística ERU-230/03, se habían realizado las obras descritas en las inspecciones realizadas por el SIMO los días 01/06/2007 y 02/07/2007, obras realizadas sin licencia y no legalizables.

El 19/07/2007 registrado con el nº 7395, se dio traslado al promotor D. FBH del Decreto la Alcaldía, de fecha 18/07/2007, de Suspensión de Obras sin Licencia, mediante el que se resolvió:

1. Incoar expediente administrativo de Protección de la Legalidad Urbanística ERU-106/07 por la realización de las obras indicadas en el informe técnico de fecha 18/07/2007,
2. Disponer la inmediata suspensión de los actos de edificación o uso del suelo en curso de ejecución,
3. La debida retirada de equipos y materiales de obra.
4. Advertir de que el incumplimiento de esta orden de suspensión dará lugar a la imposición de multas coercitivas, y de que el incumplimiento de esta orden podría suponer la comisión de una infracción penal por desobediencia a la autoridad,
5. Realizar las acciones necesarias para que el Registrador de la Propiedad practique la anotación preventiva de la incoación de este expediente.
6. Requerir al promotor para que en el plazo de dos meses solicitase licencia urbanística,
7. Notificar la orden, haciendo saber que, sin perjuicio de la inmediata ejecutividad de la misma, contra ella podrían interponerse recursos de Reposición y Contencioso administrativo.

Este documento fue recibido por el promotor el 25/07/2007.

El 24/07/2007 con registro nº 7433, se emitió Cédula de Citación al promotor mediante la que se le convocó a una reunión con la Concejal de Ordenación del Territorio. La notificación fue recibida el 25/07/2007.

El 08/08/2007 y registrada con el nº 10910, se presentó ante el Ayuntamiento, por JLBP, una Solicitud, manifestando que le ha habido sido encargado el derribo de las edificaciones, objeto del expediente 106/07 y que, para ello, necesitaba se le prorrogase el plazo de ejecución del derribo.

El 04/09/2007, la Alcaldía, mediante Decreto nº 3145/07 de Caducidad del Procedimiento, notificado al promotor D. AGG a través del documento registrado con el nº 8635 de fecha 05/09/2007, resolvió:

1. Declarar la caducidad del Procedimiento de Restauración de la Legalidad Urbanística ERU-230/03, que se instruye contra el promotor D. AGG,
2. Ordenar el archivo de las actuaciones, así como reiniciar el expediente en tanto no prescriba la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística.
3. Notificar la orden, haciendo saber que, sin perjuicio de la inmediata ejecutividad de la misma, contra ella podrían interponerse recursos de Reposición y Contencioso-Administrativo.

Este documento fue recibido por el promotor el 24/09/2007.

El 04/09/2007 y registrada con el nº 11790, Dña. MCSV, presentó Solicitud ante el Ayuntamiento, para: obtener un acopia del ERU incoado por la realización de las obras de construcción de las edificaciones auxiliares construidas al linde y no eliminadas.

El 12/09/2007 registrado con el nº 8881, se dio traslado al promotor el Decreto la Alcaldía, nº 3250/07 de fecha 11/09/2007, de Suspensión de Obras sin Licencia, mediante el que se resolvió:

1. Incoar expediente administrativo de Protección de la Legalidad Urbanística (ERU-230/03) por la realización de las obras indicadas en el informe técnico de fecha 18/07/2007,
2. Realizar las acciones necesarias para que el Registrador de la Propiedad practique la anotación preventiva de la incoación de este expediente.
3. Requerir al promotor para que en el plazo de dos meses solicitase licencia urbanística
4. Notificar la orden, haciendo saber que, sin perjuicio de la inmediata ejecutividad de la misma, contra ella podrían interponerse recursos de Reposición y Contencioso-Administrativo.

Este documento fue recibido por el promotor el 19/09/2007.

El 11/09/2007 y con registro nº 8848, la Alcaldía dispuso la Remisión de Documentación solicitada por MCS, en su solicitud de 04/9/2007. La documentación fue recibida el 12/09/07.

El 20/09/2007 y registrado con el nº 12555, se presentó ante el Ayuntamiento, por FBH, Recurso de Reposición de fecha 17/09/2007, contra el Decreto la Alcaldía, de fecha 18/07/2007, de Suspensión de Obras sin Licencia objeto de ERU-106/07.

El 1/10/2007, la Alcaldía trasladó, a MCSV, la Segunda Remisión de Documentación, mediante oficio (A.V. 2245/07) registrado con el nº 9473 en fecha 1 de octubre de 2007, al comprobarse con posterioridad que se había iniciado otro expediente ERU, el 230/03, complementando así lo remitido el 11/09/2007. Este oficio y documentación fueron recibidos por la solicitante el 03/10/2007.

El 19/10/2007 con registro de entrada nº 13894, el promotor, D. FBH, interpuso el Recurso de Reposición de fecha 15/10/2007, contra el Decreto 3250/07, de fecha 11 de septiembre de 2007, por el que se inicia el ERU-230/03.

El 12/11/2007, visto nuevamente el ERU-106/07, se emite informe jurídico en el que, teniendo en cuenta lo informado técnicamente el 18/07/2007 y otras consideraciones, se indica que procede dictar resolución en el sentido siguiente, de manera resumida:

1. Declarar la incompatibilidad de las obras objeto de ERU-106/07 con la ordenación urbanística vigente y planeamiento aplicable, considerándolas de imposible legalización.
2. Disponer y acordar la demolición de las obras objeto del ERU-106/07.
3. Transcurrido el plazo sin que se haya verificado la demolición ordenada, por la Alcaldía se dispondrá la ejecución subsidiaria.
4. Notificar la resolución, con expresión de los recursos que legalmente procedan.

El 15/11/2007, se emitió informe jurídico, en sentido desfavorable, sobre el Recurso de Reposición registrado con el nº 13894 en fecha 19/10/2007.

El 19/11/2007 con registro nº 11231, se trasladó al promotor el Decreto la Alcaldía, nº 4149/07, de fecha 19/11/2007, mediante el que, en base al informe jurídico de fecha 15/11/2007, resuelve desestimar el Recurso de Reposición de fecha 15/10/2007, interpuesto contra el Decreto 3250/07. Esta resolución fue recibida por el promotor el 14/12/2007.

El 19/11/2007 registrado con el nº 11229, se dio traslado del Decreto la Alcaldía, nº 4148/07, de fecha 16/11/2007, al promotor el D. FBH, mediante el que, en base al informe jurídico de fecha 12/11/2007, resuelve desestimar el Recurso de Reposición de fecha 20/09/2007 y registro 12555, interpuesto contra el Decreto de fecha 18/07/2007 de incoación de expediente administrativo ERU-106/07. Esta resolución fue recibida por el promotor el 14/12/2007.

El 21/11/2007 se emitió, viendo nuevamente el ERU-230/03, informe jurídico en el que:

1. Se indica el contenido del informe técnico emitido el 18/07/2007 y que consecuentemente, el 11/09/2007 se incoó el expediente administrativo de Restauración de la Legalidad Urbanística, concediendo al promotor un plazo de legalización de dos meses.

2. Contra dicha resolución se interpuso Recurso de Reposición mediante escrito de fecha 19/10/2007. Recurso desestimado por Decreto de la Alcaldía nº 4149/07, de 19/11/2007.

3. Las obras pueden perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

4. Se trata de una infracción grave.

5. Se consideran obras son ilegalizables y totalmente incompatibles con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable.

Por lo que propone se dicte resolución en el siguiente sentido:

1. Declarar la incompatibilidad de las obras objeto de ERU 230/03 con la ordenación urbanística vigente y planeamiento aplicable, considerándolas de imposible legalización.

2. Disponer y acordar la demolición de las obras objeto del ERU-230/03.

3. Transcurrido el plazo sin que se haya verificado la demolición ordenada, por la Alcaldía se dispondrá la ejecución subsidiaria.

4. Notificar la resolución, con expresión de los recursos que legalmente procedan.

El 21/11/2007, la Alcaldía emitió el Decreto 4205/07 de Trámite de Audiencia, mediante el que se dio traslado a los interesados (FBH y MCSV) en el expediente ERU-230/03, del Informe jurídico Previo a la Resolución y Concesión de Trámite de Audiencia.

El 21/11/2007 y registrada con el nº 11402, se emitió Notificación de fecha 21/11/2007, a FBH, de la resolución de la Alcaldía adoptada mediante Decreto nº 4204/07 de fecha 21/11/2007, relativa al ERU-106/07, de trasladar a los interesados el Informe Previo a la Resolución y Concesión de Trámite de Audiencia. Recibida el 27/11/2007.

El 21/11/2007 y registrada con el nº 11402, se emitió Notificación de fecha 21/11/2007, a MCSV, de la resolución de la Alcaldía adoptada mediante Decreto nº 4204/07 de fecha 21/11/2007, relativa al ERU-106/07, de trasladar a los interesados el Informe Previo a la Resolución y Concesión de Trámite de Audiencia. Recibida el 23/11/2007.

El 21/11/2007 registrada con el nº 11404, se emitió Notificación, de fecha 21/11/2007, a FBH, del decreto de la alcaldía de fecha 21/11/2007. Recibida el 27/11/2007.

El 21/11/2007 registrada con el nº 11405, se emitió Notificación, de fecha 21/11/2007, a MCS, del decreto de la alcaldía de fecha 21/11/2007. Recibida el 23/11/2007.

El 15/11/2007, por el SIMO se realizó nueva inspección comprobándose que las obras de demolición se habían iniciado desmontando el porche situado en la fachada oeste, no habiendo sido demolidas aún el resto de edificaciones objeto del ERU-106/07.

El 07/12/2007 registrada con el nº 16629, D. J, Dña MC y D. VSV, presentaron una Solicitud con fecha 5/12/2007, mediante la que, compareciendo en el ERU-106/07, solicitaron la entrega de la documentación indicada para poder ejercitar las actuaciones oportunas en defensa de sus intereses.

En fecha 07/12/2007 y registrada con el nº 16630, D. J, Dña. MC y D. VSV presentaron Solicitud de fecha 05/12/2007 ante el Ayuntamiento, compareciendo en el ERU-230/03, para que se les hiciera entrega de la documentación referenciada para poder ejercitar las actuaciones oportunas en defensa de sus intereses.

El 10/12/2007 y registrada el con nº 16699, D. FBH presento ante el Ayuntamiento escrito, fechado el 03/12/2007, de Alegaciones dentro del Trámite de Audiencia resuelto mediante Decreto de la Alcaldía nº 4204/07, de fecha 21/11/07, relativo al ERU-106/07.

El 12/12/2007 registrado con el nº 12022, la Alcaldía, mediante oficio de Remisión de Documentación, de fecha 11/12/2007, trasladó a D. J, a Dña. MC y a D. VSV, el informe previo a la Resolución, solicitado el 07/12/2007 con nº16630. Esta documentación fue recibida por Dña MC el 12/12/2007.

El 12/12/2007 y con registro nº 12025, se emitió oficio de Remisión de Documentación de fecha 11/12/2007, a Dña. MCSV, en cumplimiento de lo solicitado por esta el 07/12/2007 con registro nº16629, del informe previo a la Resolución emitido en el ERU-106/07. Esta documentación fue recibida por la solicitante el 12/12/2007.

El 18/12/2007 con registro nº 17164, D. J, Dña. MC y D. VSV presentaron Solicitud de fecha 13/12/2007, mediante la que, compareciendo en el ERU-106/07, se acuerde la ampliación del expediente con las partes de obra no consideradas en él: la escalera exterior y la barbacoa de obra ubicada en el porche.

En fecha 21/01/2008 y registrada con el nº 1021, D. J, Dña. MC y D. VSV presentaron Solicitud de fecha 14/01/2008 ante el Ayuntamiento, compareciendo en el ERU-230/03, manifestando su conformidad con el informe jurídico y propuesta de resolución del ERU-230/03, de fecha 21/11/2007, e instando a la resolución del expediente en los términos de la propuesta contenida en ese informe.

El 17/01/2008, por el SIMO se realizó inspección comprobándose que las obras de derribo iniciadas se encuentran en el mismo estado que el comprobado en el informe de 15/11/2007.

El 22/01/2008, se emite un segundo informe jurídico, dentro del ERU 106/07, atendiendo la solicitud registrada el 18/12/2007 con nº17164, mediante el que se considera procedente ampliar el objeto del ERU-106/07 incluyendo la escalera exterior y la barbacoa situada bajo el porche.

El 22/01/2008, La Alcaldía, dentro del Trámite de Audiencia en el ERU-106/07 y mediante el Decreto 162/08, ordenó el traslado a interesados (FBH y MCSV) del informe previo a la Resolución y concesión de trámite de audiencia.

El 25/01/2008 y registrada con el nº 742, se emitió Notificación de fecha 22/01/2008, a FBH, de la resolución de la Alcaldía adoptada mediante Decreto nº 162/08 de fecha 22/01/2008, relativa al ERU-106/07, de trasladar a los interesados el informe previo a la Resolución y concesión de trámite de audiencia. Recibida el 10/02/2008.

El 25/01/2008 y registrada con el nº 779, se emitió Notificación de fecha 25/01/2008, a Dña MC y D. VSV, de la resolución de la Alcaldía adoptada mediante Decreto nº 162/08 de fecha 22/01/2008, relativa al ERU-106/07, de trasladar a los interesados el informe previo a la Resolución y concesión de trámite de audiencia. Recibida el 05/02/2008.

El 07/02/2008 fue emitido por el Ayuntamiento el burofax NB00002769390 para D. FBH, notificándole el decreto de la alcaldía nº 162/08.

El 11/02/2008 se recibe por el Ayuntamiento Aviso de servicio de Correos de la entrega debida del Burofax NB00002769390 en fecha 11/02/2008.

El 27/02/2008 se emitió informe jurídico en sentido desfavorable a las alegaciones presentadas el 10/12/2007 con nº 16699, y confirmar la Propuesta de Acuerdo de 21/11/2007, ampliada el 22/01/2008, en su integridad.

El 28/02/2008 por el SIMO se realiza inspección, reflejada en un reportaje fotográfico.

El 28/02/2008 se dictó Propuesta de Acuerdo, Orden de demolición de las obras objeto de ERU-230/03, por la Concejala delegada de Disciplina Urbanística, en el sentido de lo informado y propuesto en el informe jurídico de fecha 21/11/2007.

El 28/02/2008 se dictó Propuesta de Acuerdo, Orden de demolición de las obras objeto de ERU-106/07, por la Concejala delegada de Disciplina Urbanística, en el sentido de lo informado y propuesto en el informe jurídico de fecha 21/11/2007.

El 03/03/2008 la Junta de Gobierno Local (en adelante JGL) adoptó el Acuerdo de ordenar la demolición de las obras objeto del ERU-230/03.

El 03/03/2008 la JGL adoptó el Acuerdo de ordenar la demolición de las obras objeto del expediente de protección de la legalidad urbanística 160/07.

El 10/03/2008, el Secretario General del Ayuntamiento emitió el Certificado del Acuerdo de la JGL, celebrada el 03/03/2008, mediante el que se dictó la ordenando la demolición de las obras objeto del ERU-230/03.

El 10/03/2008, el Secretario General del Ayuntamiento emitió el Certificado del Acuerdo de la JGL, celebrada el 03/03/2008, mediante el que se dictó la ordenando la demolición de las obras objeto del ERU-160/07.

El 12/03/2008 y registrada con e Inº 2714, se emitió la Notificación, de fecha 11/03/2008, al promotor FBH, del Acuerdo de la JGL de fecha 03/03/2008, ordenando la demolición de las obras objeto del ERU-160/07. Fue recibida el 18/04/2008.

El 12/03/2008 y registrada con el nº 2715, se emitió la Notificación, de fecha 11/03/2008, a la interesada Dña. MCS, del Acuerdo de la JGL de fecha 03/03/008, ordenando la demolición de las obras objeto del ERU-160/07. Fue recibida el 01/04/2008.

El 11/03/2008 y registrada con el nº 2716, se emitió la Notificación, en fecha 12/03/2008, para la interesada en el expediente MCSV, del Acuerdo adoptado en la JGL celebrada el 03/03/2008, ordenando la demolición de las obras objeto del ERU-230/03. Esta notificación fue recibida el 01/04/2008.

El 11/03/2008 se emitió la Notificación, registrada con el nº 2717 en fecha 12/03/2008, para el promotor FBH, del Acuerdo adoptado en la JGL celebrada el 03/03/2008, ordenando la demolición de las obras objeto del ERU-230/03. Esta notificación fue recibida el 18/04/2008.

El 15/05/2008 y registrado con el nº 6908, el promotor D. FBH, presentó- ante el Ayuntamiento Recurso de Reposición de fecha 05/05/2008, contra el acuerdo de la JGL, celebrada el 03/03/2008, relativo a la orden de demolición de las obras objeto del ERU-106/07, en resumen, con los siguientes fundamentos:

1.Reitera todos los escritos y manifestaciones formuladas solicitando la reconsideración de la desestimación de los mismos, por entender que se procedería actuar conforme se planteó al ayuntamiento.

2.Manifestando la disposición de llegar a un acuerdo, se ha procedido a demoler la barbacoa, considerando que todo lo demás debe considerarse de escasa significación, por lo que reitera su legalización y que se reconsidere la orden de demolición y puedan ser las obras autorizadas a precario. En caso de que elemento objeto de este ERU-106/07 resultase incompatible con el instrumento de gestión, se procedería también a su demolición.

El 15/05/2008 y registrado con el nº 6909, el promotor D. FBH, presentó ante el Ayuntamiento Recurso de Reposición de fecha 05/05/2008, contra el acuerdo de la JGL, celebrada el 03/03/2008, relativo a la orden de demolición de las obras objeto del ERU-230/03, en resumen, con los siguientes fundamentos:

3.El ERU-230/03 se inició el 30/10/2003, por los mismos hechos, contra el anterior propietario y ahora contra mí.

4.No procede la demolición por haber prescrito la infracción.

5.Ha prescrito cualquier acción sobre la restauración de la legalidad urbanística por haber transcurrido el plazo de prescripción aplicable a obras compatibles y legalizables.

El 12/06/2008 se emitió informe jurídico, en sentido desfavorable, sobre el Recurso de Reposición presentado ante el Ayuntamiento con registro de entrada nº 6908 de fecha 15/05/2008, contra el acuerdo de la JGL celebrada el 03/03/2008, sobre la demolición de las obras objeto de ERU-106/07.

El 12/06/2008 se emitió informe jurídico, en sentido desfavorable, sobre el Recurso de Reposición registrado con el nº 6909 en fecha 15/05/2008, por el promotor D. FBH, contra el acuerdo de la JGL celebrada el 03/03/2008, relativo a la orden de demolición de las obras objeto del ERU-230/03.

El 16/06/2008 se realizó inspección por el SIMO comprobándose que se habían derribado algunas de las obras objeto del ERU-106/07(el porche y la barbacoa, que ocupaban una superficie de 33,97m²y se situaba junto a la fachada oeste, el gallinero que ocupaba una superficie de 6,67m² y se situaba situado junto a la medianera oeste, y el trastero que ocupaba una superficie de 21,92m² y se situaba junto a las medianeras norte y este) y el resto de obra continuaban en el mismo estado.

El 30/06/2008, la JGL, adoptó el- Acuerdo de desestimar el Recurso de Reposición presentado por el promotor el 15/05/2008, en base al informe jurídico emitido 12/06/2008, sobre la demolición de las obras objeto del expediente ERU-230/03, confirmando en su integridad el acuerdo adoptado por la JGL el 03/03/2008.

El 30/06/2008, la JGL, adoptó el Acuerdo de desestimar el Recurso de Reposición presentado por el promotor el 15/05/2008, en base al informe jurídico emitido 12/06/2008, sobre la demolición de las obras objeto del expediente ERU-106/07, confirmando en su integridad el acuerdo adoptado por la JGL el 03/03/2008.

El 01/07/2008, desde la Secretaría General, se emitió Certificado del Acuerdo de la JGL celebrada el 30/06/2008, respecto a la orden de demolición dictada contra las obras objeto de ERU 106/07.

El 01/07/2008, desde la Secretaría General, se emitió Certificado del Acuerdo de la JGL celebrada el 30/06/2008, respecto a la orden de demolición dictada contra las obras objeto de ERU 230/03.

El 03/07/2008 y registrada con el nº 7484, se emitió Notificación de fecha 03/07/2008, a la interesada en el expediente Dña. MCSV, del Acuerdo de la JGL celebrada el 30/06/2008. La notificación fue recibida el 09/07/2008.

El 03/07/2008 y registrada con el nº 7484, se emitió Notificación de fecha 03/07/2008, al promotor D. FBH, del Acuerdo de la JGL celebrada el 30/06/2008. Recibido por el promotor el 13/10/2008.

El 03/07/2008 y registrada con el nº 7486, se emitió Notificación, de fecha 03/07/2008, al promotor D. FBH, del Acuerdo de la JGL celebrada el 30/06/2008 respecto a la orden de demolición dictada contra las obras objeto de ERU 230/03. Esta notificación fue recibida el 13/10/2008.

El 03/07/2008 y registrada con el nº 7487, se emitió Notificación, de fecha 03/07/2008, a la interesada D. MCSV, del Acuerdo de la JGL celebrada el 30/06/2008 respecto a la orden de demolición dictada contra las obras objeto de ERU 230/03. Esta notificación fue recibida el 09/07/2008.

El 23/12/2008 se realizó nueva inspección e informe del SIMO comprobándose que las obras de construcción del edificio principal objeto del ERU-230/03 habían continuado, apreciándose su ampliación con: la construcción de un nuevo porche junto a la fachada este y de otro nuevo porche junto a la fachada sur, la instalación de un trastero de madera sobre la cubierta, la construcción de una escalera exterior para acceder a la cubierta; la habilitación interior del edificio para el uso definitivo de vivienda, y la construcción de varias edificaciones auxiliares a la principal por las cuales se incoa el ERU-106/07.

El 19/02/2009 y con registro nº 2017, D. J, Dña MC y D. VSV presentaron ante el Ayuntamiento Solicitud, de fecha 13/02/2009, mediante la que, compareciendo en el ERU-106/07, solicitaron se adoptasen las medidas para el cumplimiento de la orden de demolición de fecha 03/03/2008.

El 03/03/2009 y con registro nº 1725, se emitió la Comunicación de la Alcaldía, de fecha 27/02/2009, a MCSV, de que se estaban adoptando los trámites necesarios para conseguir el cumplimiento de lo acordado. La notificación fue recibida 11/03/2009.

El 20/11/2009 se emitió informe técnico con valoración del coste de las obras de derribo de las edificaciones objeto del expediente ERU-106/07.

El 01/02/2010 y registrada el con nº 779, se emitió la Comunicación de Ejecución de la Tenencia de Alcaldía delegada de Disciplina Urbanística, de fecha 28/01/2010, al promotor D. FBH, de que el Ayuntamiento estaba disponiendo lo necesario para la ejecución subsidiaria de la demolición ordenada. La comunicación fue recibida el 16/03/2010.

El 02/02/2010 y con registro nº 803, se emitió Solicitud, de fecha 01/02/2010, de Mandamiento de Entrada al Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Valencia para acceder a la parcela donde se encuentran las obras objeto de ERU-106/07 y ejecutar la demolición ordenada por acuerdo de la JGL celebrada el 03/03/2008. La solicitud tuvo fue registro de entrada por los Juzgados de Valencia el 05/02/2010.

El 09/02/2010 y con registro nº 01634, tuvo entrada en el Ayuntamiento la Notificación de la Sentencia 48/2010, de fecha 04/02/2010, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Valencia, relativa al Procedimiento Ordinario nº 835/2008, por la que se resuelve el Recurso Contencioso-Administrativo, promovido por D. FBH, contra el acuerdo de la JGL del Ayuntamiento de Oliva, celebrada el 03/06/2008, por el que se declara la incompatibilidad y se ordena la demolición de las obras objeto del ERU-230/03. El Fallo de la Sentencia determina, en resumen:

- la estimación del recurso.
- la procedencia de anular y dejar sin efecto la resolución recurrida.

El 09/02/2010, la Teniente de Alcalde delegada de Disciplina Urbanística, mediante Decreto nº550/10, resolvió:

1.Acordar la ejecución subsidiaria de los trabajos de demolición, retirada de escombros y materiales de las obras objeto del expediente ERU-106/07.

2.Establecer el valor económico base para la liquidación provisional de esas obras.

El 11/02/2010 y registrada con el nº 1248, se emitió Notificación, de fecha 09/02/2010, al promotor D. FBH, del Decreto nº 550/10 de ejecución subsidiaria de los trabajos de demolición, retirada de escombros y materiales de las obras objeto del ERU-106/07. Esta notificación fue recibida el 21/04/2010.

El 17/02/2010 y con registro nº 2024, tuvo entrada en el Ayuntamiento la Notificación, de fecha 10/02/2010, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 10 de Valencia, relativa a la Autorización Entrada en Domicilio 111/2010, de fecha 10/02/2010, para que se comunique al interesado que dispone de un plazo para la presentación de alegaciones.

El 16/03/2010, la Alcaldía mediante Decreto nº 1132/10, Resolución de Sentencia, resolvió, recibida la sentencia nº 48/10, de 04/02/2010, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Valencia obre el Recurso Contencioso-Administrativo, Procedimiento Ordinario nº 835/2008, en resumen, lo siguiente:

1.Declarar nulo y sin efecto el acuerdo de la JGL de 30/06/2008, sobre la demolición de las obras de construcción de un edificio destinado al uso de vivienda, objeto del ERU 230/03.

El 10/05/2010 se realizó inspección por el SIMO comprobándose que la escalera situada en la fachada oeste había sido derribada, y que el edificio auxiliar situado junto a la medianera este había sido reconstruido ocupando una superficie de 4,00m2 para resguardar la bomba hidráulica de extracción de agua del subsuelo.

El 26/05/2010 y registrada con el nº 7642, tuvo entrada en el Ayuntamiento la Notificación, de fecha 20/05/2010, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 10 de Valencia, de la resolución de fecha 20/05/2010 del Auto nº 441/10, sobre la Autorización de Entrada en Domicilio 111/2010, mediante el que se acuerda autorizar la entrada al Ayuntamiento para ejecutar subsidiariamente la orden de demolición dictada.

El 20/07/2010 y registrado con el nº 10383, tuvo entrada en el Ayuntamiento Escrito, de fecha 13/07/2010, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 10 de Valencia, relativo a la Autorización Entrada en Domicilio 111/2010, mediante el que se solicita informe sobre el resultado de la entrada al domicilio autorizada.

El 26/07/2010 y registrada con el nº 6848, se emitió Notificación del Ayuntamiento, de fecha 23/07/2010, al Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 10 de Valencia, en relación a la Autorización Entrada en Domicilio 111/2010, mediante la que se comunicó que, en la inspección realizada por el SIMO el 10/05/2010, se comprobó que la demolición había sido realizada voluntariamente por el promotor. La notificación fue recibida 28/07/2010.

El 05/08/2010 y registrado con el nº 11071, tuvo entrada en el Ayuntamiento Escrito, de fecha 28/07/2010, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 10 de Valencia en relación a la Autorización Entrada en Domicilio 111/2010, mediante se comunica la orden, de fecha 28/07/2010, de archivo de las actuaciones.

El 06/08/2010 y con registro nº 11125 se presentó, ante el Ayuntamiento, Solicitud de Certificado de Antigüedad, para la tramitación de la declaración de obra nueva, de fecha 06/08/2010, por D. JD, en calidad de representante de la mercantil (...), de la vivienda y construcciones anejas ubicadas en las parcelas cuyas referencias catastrales eran 0842249YJ5104S0001FB y 0842209YJ5104S0001GB, es decir las que son objeto de los expedientes de restauración de la legalidad Urbanística que nos ocupan en este informe.

El 20/10/2010 se emitió informe técnico sobre la Solicitud de Certificado de Antigüedad de fecha 06/08/2010, en el que se advierte de la existencia del acuerdo de la JGL, de fecha 03/03/2008, ordenando la demolición del edificio principal para el que se solicita el certificado.

El 26/12/2013 y registrada con nº 15021, se presentó ante el Ayuntamiento, por D. AVA, una Solicitud, de fecha 24/12/2013, de licencia urbanística municipal de primera ocupación (Exp. LO-170/2013), para una vivienda ubicada en la parcela nº 4 del suelo urbano Área Terra Nova, U.A nº 3.

El 31/03/2014 se emitió informe técnico para la actualización del expediente de solicitud de licencia de primera ocupación LO-170/2013, en sentido favorable.

El 23/06/2014, la Alcaldía mediante Decreto nº 2269, resolvió otorgar la licencia de primera ocupación tramitada mediante el exp LO-170/2013.

El 27/06/2014 y registrada con el nº 4889, se emitió Licencia de Primera Ocupación, de fecha 23/06/2014, al solicitante D. AVA. Fue recibida el 1 de julio de 2014.

El 30/06/2014 y registrada con el nº 4927, se emitió Notificación, de fecha 27/06/2014, a D. AVA, del Decreto de la Alcaldía nº 2269/14, de fecha 23/06/2014, mediante el que se resuelve, la concesión de la licencia de primera ocupación tramitada mediante el exp. LO-170/2013. La notificación fue recibida el 1 de julio de 2014.

El 07/04/2017y registrada con nº 5981, se presentó ante el Ayuntamiento, por D. AVA, Solicitud, de fecha 07/04/2017, de licencia urbanística municipal de obras menores (Exp. om-63/17), para la realización de: cambio de fosa por depuradora de oxidación, volver a hacer terraza y tarima sintética, renovación pérgola estropeada, y renovación barbacoa.

El 08/05/2017 y registrada con el nº 2508, se emitió un Requerimiento, de fecha 8/05/2017, para la subsanación de deficiencias por documentación defectuosa (técnicas) producidas en el exp. om-63/17, indicando la necesidad de que se aportase memoria, medición y presupuesto, fotografías y planos. El requerimiento fue recibido el 07/06/2017. No se tiene constancia de la aportación de la documentación requerida.

El 07/06/2017con registro nº 9234, se presentó ante el Ayuntamiento una Solicitud, de fecha 07/06/2017, de D. AVA, de ampliación del plazo para presentar la documentación requerida. No se tiene constancia de su resolución.

El 08/04/2017, la Policía Local emitió informe indicativo, en relación al ERU-50/17, de la identidad del constructor de las obras: la mercantil (...), representada por DLP.

El 18/05/2017, el SIMO realizó una Solicitud de Nota Simple, al Registro de la Propiedad de Oliva, para que se le proporcionasen los datos del actual propietario del inmueble situado en Terra Nova nº3 a nombre de FBH.

El 19/05/2017, el Registro de la Propiedad de Oliva emitió la Nota Simple Informativa acreditativa de que los propietarios del inmueble objeto del ERU-50/17 son: AVA y HHV.

El 23/05/2017con registro nº 2795, se emitió Cédula de Citación, de fecha 23/05/2017, al promotor D. AVA, para inspeccionar las obras objeto de ERU-50/17. No se tiene constancia de la recepción de la notificación.

El 02/06/2017se realizó inspección por el SIMO, el resultado sirvió para la realización del informe técnico de fecha 12/06/2017.

El 12/06/2017 se emitió informe técnico para incoación del expediente ERU-50/17 por la ejecución de obras sin licencia en la parcela con referencia catastral 0842254YJ5104S0001OB, en el que, indicando la existencia de los expedientes previos ERU-230/03 y ERU-106/07 y conforme a la inspección realizada por el SIMO el 03/04/2017, se comprobó lo siguiente:

El porche preexistente de madera, situado junto a la fachada nordeste del edificio preexistente, ha sido derribado y en su lugar se ha realizado otro de obra que ocupa una superficie de 31,00m². Además se han construido varias edificaciones auxiliares y realizado otras obras que a continuación se describen:

- 1.Un trastero que ocupa una superficie de 10,56m² y queda situado junto a los lindes norte y este.*
- 2.Un trastero que ocupa una superficie de 7,54m² y queda situado junto al linde este.*
- 3.Un porche con barbacoa y banco de cocina, y ducha, que ocupa una superficie de 12,41m² y queda situado junto al linde norte.*
- 4.Un horno que ocupa una superficie de 1,00m² y queda situado junto al linde norte.*
- 5.Un aseo que ocupa una superficie de 2,56m² y queda situado junto al linde este.*
- 6.Sustitución de la fosa séptica por otra de oxidación total.*
- 7.El repavimentado de una acera, de 164,00m², alrededor del edificio principal.*

El promotor, con fecha 7 de abril de 2017, con número de registro 5981, solicitó licencia urbanística de obra menor (Exp. om 63/17) para: «Cambiar vieja fosa séptica por una depuradora de oxidación total y separador de grasas. Volver a hacer la terraza rota de hormigón imprimido, y tarima sintética. Restaurar fachada de toda la casa, abrir grietas y volver a pintar. Renovación pérgola muy estropeada y techo peligroso. Renovación Barbacoa»; todo con un presupuesto de 17.878,00€. Con fecha 8 de mayo de 2017 los servicios técnicos municipales requirieron al promotor que, en el plazo de 10 días, aportara memoria descriptiva, constructiva y valorada, con planos representativos del estado actual y del que es pretendía, así como fotografías del estado actual de las edificaciones. A fecha de hoy no se ha cumplido con el mencionado requerimiento.

De estas obras, son legalizables las de derribo del porche preexistente, previa la obtención de la correspondiente licencia urbanística, y no son legalizables las restantes dado que pueden perturbar el resultado de la parcelación en curso.

El 31/01/2018 registrada con el nº 1770, se presentó ante el Ayuntamiento la Solicitud, de fecha 30/01/2018, de D. J. Dña. MC y D. VSV, mediante la que pidieron se les informase, en calidad de sujetos perjudicados, al ser propietarios de la parcela nº 5 de la UA nº 3 del Área Terranova, referenciada catastralmente 0842210YJ5104S0001BB, de la situación del expediente y actuaciones municipales realizadas por las edificaciones ejecutadas en la parcela colindante al sur con la suya, para emprender acciones legales.

El 28/02/2018 se emitió el Decreto nº 588/18, de Incoación de expediente administrativo de restauración de la legalidad urbanística ERU-50/17, en base al informe técnico de fecha 12/06/2017.

El 05/03/2018 y registrada con el nº 1296, se emitió Notificación, de fecha 02/03/2018, al promotor D. AVA, del Decreto de la Alcaldía 588/18, de fecha 28/02/2018. No se tiene constancia de su recepción.

El 05/03/2018 y registrada con el nº 1297, se emitió Notificación, de fecha 02/03/2018, al constructor D. DLP, representante de la mercantil (...), del Decreto de la Alcaldía 588/18, de fecha 28/02/2018. Esta notificación fue recibida el 07/03/2018.

El 07/03/2018 con registro nº 3920, se presentó ante el Ayuntamiento una Instancia, por DLP, mediante la que manifiesta que ni como persona física ni como empresario ha realizado las obras que se le imputan mediante el Decreto 588/18.

El 03/04/2018 con registro nº 5327, se presentó ante el Ayuntamiento una Solicitud, de fecha 03/03/2018, por D. AVA, mediante la que, tras haber recibido la notificación del ERU-50/17, pide la ampliación del plazo para solicitar licencia.

El 03/04/2018 con registro nº 5328, se presentó ante el Ayuntamiento una Solicitud, de fecha 03/03/2018, por D. AVA, mediante la que, tras haber recibido la notificación del ERU-50/17, pide la copia de los ERU's-230/03, 106/07 y 50/17.

El 10/04/2018 registrado con el nº 2053, mediante oficio de esa misma fecha, la Alcaldía emitió Respuesta a la Queja nº 1770: las obras son objeto del ERU 50/17 incoado mediante Decreto de la Alcaldía 588/18, de 28 de febrero. La respuesta fue recibida el 10/04/2018.

El 16/04/2018, la Alcaldía dicta Resolución mediante la cual se concede la ampliación del plazo de ejecución, para la realización de las actuaciones descritas en el Decreto 588/18.

El 25/11/2019 se emitió informe jurídico, en sentido favorable a la resolución de la caducidad del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística ERU-50/17, y a ordenar el archivo de las actuaciones.

El 26/11/2019, la Alcaldía, mediante el Decreto N° 3262/19, de 25/11/2019, resolvió declarar la caducidad del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística 50/17, ordenar el archivo de las actuaciones así como reiniciar el expediente en tanto no prescriba la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística.

El 09/12/2019 y registrada con el nº 6251, se emitió Notificación, de fecha 02/12/2019, a D. AV, del Decreto N° 3262/19, de 25/11/2019. No se tiene constancia de su entrega.

El 10/08/2020 registrada con el nº 9366, se presentó ante el Ayuntamiento Solicitud, de fecha 10/08/2020, por MCSV, de acceso a los expedientes ERU's-106/07 y 230/03, a la reparcelación de la Terra Nova III, y cita con el arquitecto responsable de los expedientes de restablecimiento.

El 05/10/2020 se emitió informe técnico para incoación de nuevo expediente ERU-89/19 por haberse declarado la caducidad del expediente ERU-50/17 mediante el Decreto 3262/19, de 26/11/19. En este nuevo informe, los servicios técnicos municipales se ratificaron en el informe emitido por estos el 12/06/2017.

El 16/10/2020 con registro nº 13040, se presentó ante el Ayuntamiento la Solicitud, de fecha 16/10/2020, por MCSV de que se procediese con la mayor celeridad posible, conforme lo indicado en el escrito adjuntado, a los efectos de evitar la prescripción de dichas obras y así pueda ser restituida la legalidad urbanística vigente.

El 02/12/2020 se realizó nueva inspección por el SIMO, cuyo resultado se plasmó en el informe de inspección realizada el 07/12/2020, y que fue: las obras objeto del expediente 89/19 se encuentran en el mismo estado que el reflejado en el informe de inspección de fecha 5 de octubre de 2020, exceptuando que el porche posterior se ha cerrado acristalándolo.

De la documentación referida anteriormente, visto:

1º.-El Decreto nº 3262/19, de fecha 25/11/2019 de Caducidad del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística 50/17 y de reinicio de restablecimiento de la legalidad urbanística,

º.-El informe emitido por los servicios técnicos municipales en fecha 5 de octubre de 2020 para la incoación del procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística ERU-89/19, el cual se transcribe a continuación:

Libro y Número: Restauración legalidad urbanística 2019/89

INFORME TÉCNICO SOBRE INFRACCIÓN URBANÍSTICA.

ASUNTO OBRAS SIN LICENCIA URBANÍSTICA.

PROMOTOR: AVA, domiciliado en: (...) France.

EMPLAZAMIENTO: AREA TERRA NOVA U.A. 3, Oliva

REF. CATASTRAL:0842254YJ5104S 0001 OB

ZONIFICACIÓN: SUELO URBANO. ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA AISLADA.

CONSTRUCTOR: (...), representada por DLP, domiciliado en (...) Oliva.

JRPS, Arquitecto Técnico Municipal, con relación al asunto reseñado, emite el siguiente:

INFORME:

Declarada la caducidad del expediente de Restauración de la Legalidad Urbanística 50/17 mediante el Decreto n.º 3262/19 de fecha 26 de noviembre de 2019, y con el objeto de incoar este nuevo expediente de Restauración de la Legalidad Urbanística, procede reafirmarse en lo expuesto en el informe de fecha 12 de junio de 2017, que sirvió para la incoación del citado ERU 50/17, y que a continuación se transcribe:

En la parcela anteriormente indicada, de 783,00m² de superficie, según datos catastrales, existe una edificación destinada en el uso de vivienda, por cuya construcción se incoaron expedientes sancionadores y de protección a la legalidad urbanística números 230/03 y 106/07.

Realizada visita de inspección, las mediciones y averiguaciones pertinentes, en fecha 3 de abril de 2017, compruebo que:

El porche preexistente de madera, situado junto a la fachada noreste del edificio preexistente, ha sido derribado y a su lugar se ha construido otro, de obra de fábrica, que ocupa una superficie de 31,00m². Además se han construido varias edificaciones auxiliares y realizado otras obras que a continuación se describen;

1.Un trastero que ocupa una superficie de 10,56m² y queda situado junto a los lindes norte y este de la parcela.

2.Un trastero que ocupa una superficie de 7,54m² y queda situado junto a los lindes este y sur de la parcela.

3.Un porche con barbacoa, banco de cocina y ducha, que ocupa una superficie de 12,41m² y queda situado junto al linde norte de la parcela.

4. Un horno que ocupa una superficie de 1,00m² y queda situado junto al linde norte de la parcela.
5. Un lavabo con retrete que ocupa una superficie de 2,56m² y queda situado junto al linde este de la parcela.
6. Sustitución de la fosa séptica por otra de oxidación total.
7. Repavimentado de una acera, de 164,00m², alrededor del edificio principal.

El promotor, con fecha 7 de abril de 2017, con número de registro 5981, solicitó licencia urbanística de obra menor (Exp. om 63/17) para: "Cambiar vieja fosa séptica por una depuradora de oxidación total y separador de grasas. Volver a hacer la terraza rota de hormigón imprimido, y tarima sintética. Restaurar fachada de toda la casa, abrir grietas y volver a pintar. Renovación gárgola muy estropeada y techo peligroso. Renovación Barbacoa"; todo con un presupuesto de 17.878,00€. Con fecha 8 de mayo de 2017 los servicios técnicos municipales requirieron al promotor para que, en el plazo de 10 días, aportara memoria descriptiva, constructiva y valorada, con planos representativos del estado actual y del que se pretendía, así como fotografías del estado actual de las edificaciones. A fecha de hoy no se ha cumplido con el mencionado requerimiento.

De estas obras, son legalizables las de derribo del porche preexistente, previa la obtención de la correspondiente licencia urbanística, y no son legalizables el resto dado que pueden perturbar el resultado de la reparcelación en curso. La valoración material, aproximada, de estas obras es de:

Obras legalizables: 976,50.-€

Obras no legalizables: 27,377,11.-€.

Dado que las obras mencionadas no tienen licencia urbanística, no cumplen el establecido en los artículos 213 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana y 326 de las NN.UU.

3º.-El resultado de lo comprobado por el SIMO en fecha 02/12/2020, esto es, que las obras se encuentran en el mismo estado que el reflejado en el informe técnico de 05/10/2020, Y considerando la necesidad de incluir todas aquellas obras no reflejadas en este último informe y que no son objeto de la sentencia nº 48/2010, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Valencia, de fecha 04/02/2010, referida a las obras de construcción de un edificio destinado al uso de vivienda, de 124,44m² de superficie total construida, de los que 25,44m² eran de porche.

El técnico que suscribe considera que procede la incoación del correspondiente procedimiento de restauración de la legalidad urbanística vulnerada ERU-89/19 en base al informe por él emitido el 5/10/2020.

Recibido el informe, le dimos traslado del mismo a la interesada para que, si lo considerara conveniente, formulara escrito de alegaciones, como así hizo, indicando: "Pedimos que se dicte orden de tramitación preferente por parte del Ayuntamiento de Oliva, al objeto de tramitar urgentemente (hasta lograr el completo restablecimiento de la legalidad de todas las obras), los expedientes pertinentes. En especial, las del expediente 89/19 incluyendo todas las obras pendientes de legalizar y/o demoler, así como hacer cumplir en su integridad la orden de demolición que fue dictada en el expediente ERU-106/07, ya que nos consta que (salvo error) que no fueron demolidas en su integridad todas ellas, no habiendo prescrito todavía la orden de demolición que fue dictada en su día."

2 Fundamentación legal

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 objeto de la queja viene constituido por la demora del Ayuntamiento de Oliva en la ejecución de la orden de demolición dictada en el seno del expediente 106/07, y en la tramitación del expediente ERU-89/19.

De la lectura del informe remitido por el Ayuntamiento de Oliva, se deduce, respecto al expediente ERU-106/07, que con fecha 02/02/2010 se solicitó al Juzgado de lo Contencioso-administrativo de València para acceder a la parcela objeto del expediente y ejecutar la demolición ordenada mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 03/03/2008, autorización que se otorgó mediante Resolución de fecha 20/05/2010 de Auto del Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº10 de València.

Posteriormente, con fecha 26/07/2010 se notificó al Juzgado que, en la inspección realizada por el SIMO el 10/05/2010, se comprobó que la demolición había sido realizada voluntariamente por el promotor, por lo que, en relación al expediente ERU-106/07, todas las obras incluidas en el mismo fueron demolidas.

Posteriormente, con fecha 12/06/2017 se emitió informe técnico para la incoación de expediente ERU-50/17 por la ejecución de varias obras sin licencia en la parcela:

El porche preexistente de madera, situado junto a la fachada nordeste del edificio preexistente, ha sido derribado y en su lugar se ha realizado otro de obra que ocupa una superficie de 31,00m². Además se han construido varias edificaciones auxiliares y realizado otras obras que a continuación se describen:

- 1.Un trastero que ocupa una superficie de 10,56m² y queda situado junto a los lindes norte y este.
- 2.Un trastero que ocupa una superficie de 7,54m² y queda situado junto al linde este.
- 3.Un porche con barbacoa y banco de cocina, y ducha, que ocupa una superficie de 12,41m² y queda situado junto al linde norte.
- 4.Un horno que ocupa una superficie de 1,00m² y queda situado junto al linde norte.
- 5.Un aseo que ocupa una superficie de 2,56m² y queda situado junto al linde este.
- 6.Sustitución de la fosa séptica por otra de oxidación total.
- 7.El repavimentado de una acera, de 164,00m², alrededor del edificio principal.

(...)

De estas obras, son legalizables las de derribo del porche preexistente, previa la obtención de la correspondiente licencia urbanística, y no son legalizables las restantes dado que pueden perturbar el resultado de la parcelación en curso.

En base al citado informe, se dictó el Decreto 188/18, de fecha 28/02/2018, de incoación de expediente de restauración de la legalidad urbanística ERU-50/17, del que posteriormente, con fecha 26/11/2019, se decretó su caducidad, ordenando el archivo de las actuaciones, y el reinicio del expediente en tanto no prescriba la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Sin embargo, a pesar de la existencia de informe del arquitecto técnico municipal de 02/12/2020 en el que se indica que procede la incoación del procedimiento de restauración urbanística ERU-89/19, no figura en el informe dato alguno sobre la tramitación del mismo, aun a pesar de haber sido ordenada la iniciación del mismo en el decreto 188/18.

Para la resolución del expediente, hemos de tener presente que el artículo 231 (Reacción administrativa ante la actuación ilegal) de la entonces vigente Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP), establecía:

1. Las actuaciones que contravengan la ordenación urbanística darán lugar a la adopción por la administración competente de 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, sin perjuicio de las posibles responsabilidades civiles o penales.

Por su parte, el artículo 232 (Carácter inexcusable del ejercicio de la potestad) de esta misma Ley establecía que:

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.

Es verdad que en ocasiones no resulta fácil reaccionar con prontitud ante todos los ilícitos urbanísticos que se cometen en un término municipal. Sin embargo, si se detecta o se denuncia un incumplimiento de la normativa urbanística, las autoridades locales tienen la obligación de adoptar todas las medidas a su alcance para restablecer con prontitud la legalidad urbanística vulnerada, ya que, de lo contrario, las obras ilegales pueden terminar consolidándose sin poder ordenar la demolición de las mismas.

Y es que no puede ser de otra manera; el derecho constitucional a un medio ambiente adecuado (artículo 45 CE) exige, 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.

3 Consideraciones a la Administración

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 el Título I de la Constitución y en el 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, aplicable a este procedimiento de queja, estimamos oportuno **RECOMENDAR** al **Ayuntamiento de Oliva** que adopte cuantas medidas resulten precisas para impulsar la tramitación y pronta resolución del expediente de restauración de la legalidad urbanística ERU-89/19 de manera que se garantice en el presente caso la protección de la legalidad urbanística que, a la vista de los informes emitidos por los servicios técnicos, ha sido vulnerada, impidiendo la consolidación de las obras que vulneren la legalidad urbanística.

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.

Esta resolución se publicará en la página web del Síndic de Greuges.

Atentamente,

Ángel Luna González
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana