



EXPTE: 3654/2022

NEGOCIADO/NEGOCIAT: 300 URBANISMO

REF.: IU Restitución de la legalidad - [REDACTED]

**DECRETO/DECRET:**

Los Servicios Técnicos Municipales de este Ayuntamiento, han comprobado la realización de obras sin la preceptiva autorización administrativa, consistentes en EJECUCIÓN DE OBRAS PARA CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA Y AMPLIACIÓN DE LOCAL EN PATIO con emplazamiento en [REDACTED], de esta localidad, propiedad de:

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] SANTA POLA 03130 (Alicante) (España)
------------	------------	--

**RESULTANDO:**

1º) Que, por parte de los servicios técnicos municipales se ha emitido informe, según el cual, las obras consisten en EJECUCIÓN DE OBRAS PARA CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA Y AMPLIACIÓN DE LOCAL EN PATIO

CLASIFICACIÓN SUELO: Urbano - Casco Urbano

CALIFICACIÓN: RM (1) - Manzana Densa

ESTADO OBRAS: Ejecución (según parte) -Paralizadas fecha 25/03/2022

CONSIDERACIÓN: MAYOR

TIPIFICADA: GRAVE

VALOR DE LA OBRA estimado: 47.939,85 € (89 M2 x 400 x 1,35 x 0,95 x 1,00) x 65% = 29.677,05 € (89 M2 x 400 x 1,35 x 0,95 x 1,00) x 40% = 18.262,8 € Superficie de la vivienda según ficha de catastro: 89 m2 \* Coste de restauración estimado: 10.726,77 € 10% Redacción de Proyecto = 4.793,985 € 6% Dirección de obras: 2.876,391€ Licencia:6% = 2.876,391€

Presupuesto de restauración de la legalidad: 10.726,77 €.

2º) Que, según los datos obrantes en este Ayuntamiento y los recabados por los servicios municipales de inspección, los sujetos implicados responsables de las referidas obras son:

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] SANTA POLA 03130 (Alicante) (España)
------------	------------	--

Meriá Loreto Semano Pomares (1 de 2)  
Firma: 26/04/2024  
HASH: [REDACTED]





Antonio Sánchez Ceñedo (2 de 2)  
Firma: 26/04/2024  
HASH: [REDACTED]



DECRETO  
Número: 2024-1214 Fecha: 26/04/2024

Cód. Validación: [REDACTED]  
Verificación: <https://santapola.sedelectronica.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 6

3º) Que los hechos y/u obras descritos/as, constituyen presunta vulneración de la siguiente normativa urbanística:

		Hechos denunciados: Reforma de local y ampliación para cambio de uso a vivienda.	Preceptos infringidos: Cambio de uso solicitado e informado Favorable. Obras realizadas sin la correspondiente autorización administrativa. No certificada la habitabilidad y normativa urbanística y técnica de aplicación.
---	---	---	--


4º) Estando tipificadas como infracción urbanística, según lo dispuesto en el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje - LOTUP2021 (en adelante LOTUP2021) por los artículos 280 y siguientes de la LOTUP2021. Que las mencionadas obras tienen el carácter descrito en este punto, estando obligada la administración (art. 251 LOTUP2021) a adoptar las medidas de protección de la legalidad establecidas legalmente (art. 250 LOTUP2021 ).

5º) Al tener la consideración de infracción urbanística GRAVE, cabría imponer una sanción sobre el valor de la obra ilegal ejecutada del 25% al 50 %, no pudiendo ser inferior en ningún caso al beneficio económico obtenido.

6º) Que no ha transcurrido el plazo de caducidad establecido en el art. 255 de la LOTUP2021 desde la realización de los referidos actos de edificación.

7º) Que el órgano competente para la acordar adopción de las medidas de paralización de las obras así como las medidas de restauración de la ordenación urbanística vulnerada es el Alcalde, a tenor de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 65 del RDU, en el art. 21 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LRBRL) y en el art. 259 LOTUP2021.

**DECRETO**  
Número: 2024-1214 Fecha: 26/04/2024

Cód. Validación:   
Verificación: <https://santapola.sedelectronica.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 6

## **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Que resulta de aplicación preferente, entre otras, la siguiente normativa en materia de disciplina urbanística, en el presente procedimiento para la restauración de la legalidad urbanística vulnerada:

- Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje -LOTUP2021 (en adelante LOTUP2021) Artículos 250 a 290.

**SEGUNDO.-** Que la ejecución de obras o instalaciones sin autorización administrativa o que, contraviniendo sus términos, suponga una infracción de la ordenación urbanística vigente, es constitutiva de una infracción urbanística que dará lugar a la adopción por la administración competente de las medidas establecidas legalmente:

- 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.

**TERCERO.-** Que, según lo dispuesto por el art. 251 de la LOTUP2021, es de carácter inexcusable el ejercicio de la potestad de restauración del orden urbanístico infringido.

**CUARTO.-** Que, según lo dispuesto por los arts. 252, 253 y 254 de la LOTUP2021, en el supuesto de actos de edificación o uso del suelo sin licencia u orden de ejecución, el Alcalde u órgano delegado competente, ordenará, sin más trámite, la suspensión o el cese de dichos actos a cualquier persona relacionada con los mismos, así como a las compañías suministradoras y al Registro de la Propiedad; así mismo, en el supuesto de actos de edificación o uso del suelo que no se ajustan a las autorizaciones concedidas, el Alcalde u órgano competente municipal se dirigirá al promotor, constructor y técnico director, señalándoles las anomalías observadas y concediéndoles plazo de audiencia por diez días. La falta de contestación dentro de dicho plazo implica aceptación de las irregularidades señaladas.

**DECRETO**  
Número: 2024-1214 Fecha: 26/04/2024

Cód. Validación:   
Verificación: <https://santapola.sedelectronica.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 6

**QUINTO.-** Que, según lo dispuesto por el art. 254 de la LOTUP2021, el Ayuntamiento debe realizar **requerimiento de legalización por plazo de 2 MESES.**

**SEXTO.-** Que, según lo dispuesto por el art. 255 de la LOTUP2021, no ha transcurrido el plazo de caducidad establecido legalmente. No existe plazo de caducidad respecto de las actuaciones ilegales realizadas sobre zonas verdes, viales, espacios libres o usos dotacionales públicos, terrenos o edificios de dominio público o incluidos en Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, o sobre suelo no urbanizable protegido.

**SÉPTIMO.-** Que la restauración de la legalidad urbanística (art. 257 de la LOTUP2021) supone la adopción de alguna de las siguientes medidas, según el tipo de infracción: demolición, reconstrucción, reagrupación de parcelas, roturación de caminos, desmonte, desmantelamiento de servicios, demolición de vallados y cualesquiera otras que resulten necesarias para devolver los terrenos al estado anterior a la vulneración, así como su notificación al Registro de la Propiedad y al Catastro inmobiliario para su constancia.

La valoración provisional de las obras de restauración de la legalidad urbanística se detallan en la tabla relacionada en este punto en base al informe técnico emitido. En caso de no realizar la ejecución de la restauración de la legalidad urbanística de forma voluntaria, la ejecutara el Ayuntamiento subsidiariamente.

**OCTAVO.-** Medidas cautelares (art. 258 de la LOTUP2021). Iniciado el procedimiento, podrán adoptarse por el órgano competente para la resolución del mismo todas las medidas cautelares que sean necesarias para garantizar la eficacia de la resolución final, como la retirada de materiales y maquinaria o su precintado si fuere necesario, paralización de las obras, anotación en el Registro de la Propiedad, etc.

**NOVENO.** Transcurrido el plazo para la legalización y la restauración del orden urbanístico infringido sin verificarlo, se ordenará la demolición de las obras ilegales, con independencia de las sanciones que procedan y de la posible expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

El incumplimiento por parte del interesado de la orden de suspensión dará lugar a la imposición de las multas coercitivas. Con independencia de lo anterior, la administración actuante dará cuenta del incumplimiento al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal que pudiera proceder.

**DÉCIMO.-** Tipos de sanciones y cuantía (art. 266 y 267 de la LOTUP2021). Por la comisión de las infracciones urbanísticas se podrán imponer las siguientes sanciones: Multa, inhabilitación para asumir la condición de Urbanizador por un tiempo no superior a cuatro años, inhabilitación para ser concesionario o subcontratista de obras de urbanización por un tiempo no superior a cuatro años.

**DECRETO**  
Número: 2024-1214 Fecha: 26/04/2024


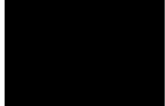
Cód. Validación: <https://santapola.sedelectronica.es>  
Verificación: <https://santapola.sedelectronica.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 6

**DÉCIMOPRIMERO.-** Los sujetos responsables (art. 269 de la LOTUP2021). Serán sujetos responsables todas las personas físicas o jurídicas que incurran en infracción urbanística en sus conductas, obras, actuaciones o bien mediante el incumplimiento de sus obligaciones o de las órdenes de las que sean destinatarios.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación,

**HE RESUELTO:**

**1º) INCOAR PROCEDIMIENTO PARA LA RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA contra:**

		Hechos denunciados: Reforma de local y ampliación para cambio de uso a vivienda.	Preceptos infringidos: Cambio de uso solicitado e informado Favorable. Obras realizadas sin la correspondiente autorización administrativa. No certificada la habitabilidad y normativa urbanística y técnica de aplicación.
---	--	---	--

**2º) ORDENAR la inmediata SUSPENSIÓN DE LAS OBRAS EN CURSO, bajo apercibimiento de incurrir en responsabilidad penal por desobediencia.**

**3º) CONCEDER UN PLAZO DE DOS MESES**, desde la notificación del presente decreto para que solicite la oportuna autorización urbanística, ajuste las obras a la normativa urbanística aplicable en este municipio o, en su caso, proceda voluntariamente a la demolición de lo ilegalmente construido, advirtiéndole expresamente que si el interesado no solicitare licencia o autorización urbanística en el plazo de dos meses, o si la misma fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de la normativa urbanística, se procederá a la adopción de algunas de las siguientes medidas: demolición, imposición de multas coercitivas, orden de cese del suministro de agua, energía eléctrica, gas y telefonía, anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, prohibición de usos, expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa, indemnización de daños y perjuicios, así como dación de cuenta al Ministerio Fiscal por las responsabilidades penales en la que hubieran podido incurrir los infractores.

**4º) CONCEDER EL PLAZO DE QUINCE DÍAS** para que alegue lo que a su derecho convenga sobre la adopción de las indicadas medidas y aporte las pruebas que estime oportunas, debiendo conocer que la testifical debe contener en la declaración que conocen que la falsedad en documento privado con efecto en expediente público y documento público, esta considerada como delito, en base a los arts. 390 y siguientes del Código Penal, pudiendo conllevar pena de prisión y multa, así como que los documentos presentados deber ser originales. Dando cumplimiento de esta forma al trámite de audiencia en el expediente administrativo.

**DECRETO**  
Número: 2024-1214 Fecha: 26/04/2024

Cód. Validación:   
Verificación: <https://santapola.sedelectronica.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 6

**5º) ADVERTIR a los interesados que, una vez concluido el presente expediente, se incoará procedimiento sancionador** contra los sujetos responsables como consecuencia de la infracción urbanística cometida, pudiendo ser impuesta una sanción a cada uno de los sujetos responsables intervinientes, con carácter independiente, entre el 25% y el 50% sobre el valor de la obra ilegal ejecutada, no pudiendo ser inferior en ningún caso al beneficio económico obtenido.

**6º) ADVERTIR a los interesados que** la incoación del presente expediente de restauración de la legalidad urbanística interrumpe el plazo de prescripción de la infracción cometida.

*Santa Pola, firmado al margen*  
**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

**DECRETO**  
Número: 2024-1214 Fecha: 26/04/2024

Cód. Validación: [REDACTED]  
Verificación: <https://santapola.sedelectronica.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 6