



ASUNTO	INFORME TÉCNICO SOBRE RESTAURACIÓN LEGALIDAD
ACTUACIÓN URBANÍSTICA	OBRA MAYOR. Actuación tanto en curso de ejecución sin licencia de obras otorgada
PROMOTOR	Laura Victoria Burruezo Hernández
EXPTE.	8071/2025. Relacionados: 7565/2025
DIRECCIÓN	Polígono 7, parcela 429
REF. CATASTRAL	03005A007004290000DY, 03005A007004290001FU

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Visto el Decreto de Alcaldía de fecha 22/10/2025 donde se resuelve declarar la invalidez de la Declaración Responsable presentada de “*obras de reforma y acondicionamiento en vivienda unifamiliar*” (GES. 7565/2025) y habiéndose realizado visita de inspección por los Servicios Técnicos de Urbanismo acompañados por la policía local de Albatera en fecha 22/10/2025:

Referencia catastral:	03005A007004290000DY, 03005A007004290001FU
Actuaciones:	<p><u>Informe técnico del expediente 7565/2025</u>: “...existe informe del funcionario encargado del registro de licencias de obras de fecha 21/10/2025, en el que se indica:</p> <p>«Para hacer constar en relación con EDIFICACIÓN arriba reseñada y emplazamiento, que examinados los registros de obras de los años 1970, a fecha actual, (No Consta) solicitud de licencias de Obras alguna»</p> <p>(...)</p> <p><u>Habiéndose presentado un proyecto de reforma integral de vivienda sobre una construcción que carece de licencia de obras, no procede la declaración responsable de obras, debiéndose declarar su invalidez.”</u></p> <p>Por Decreto de Alcaldía de fecha 22/10/2025 donde se resuelve declarar la invalidez de la Declaración Responsable presentada.</p>
Ubicación:	Polígono 7, parcela 429
Clasificación:	Suelo Urbanizable
Localidad:	Albatera

Visto que se presume que las actuaciones indicadas pueden estar desarrollándose sin el cumplimiento de los presupuestos legitimadores previstos en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante, TRLOTUP), los Servicios Técnicos Municipales emiten el siguiente,



INFORME

PRIMERO. Con fecha 22 de octubre de 2025, se ha efectuado visita de comprobación por los Servicios Técnicos de Urbanismo acompañados de un agente de la policía local.

SEGUNDO. Efectuada la comprobación y de conformidad con la normativa urbanística aplicable, las actuaciones que se están desarrollando no cuentan con título administrativo habilitante para ello, por lo siguiente:

1. Se está realizando una reforma integral de una vivienda que fue ejecutada careciendo de autorización administrativa habilitante para ello, siéndole de aplicación a la construcción el régimen de actuación establecido en el artículo 256 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, TRLOTUP).

En el expediente 7565/2025 se aporta proyecto suscrito por técnico competente que expresa la reforma que se pretende realizar.

TERCERO. Respecto a la legalización de las anteriores actuaciones, y sin perjuicio del superior criterio jurídico al respecto, se observa lo siguiente:

1. La vivienda sobre la que se está realizando la reforma integral se encuentra ubicada en suelo clasificado de Urbanizable, no contando la construcción original con licencia de obras para ello.

El artículo 226 del TRLOTUP indica lo siguiente:

“1. Los terrenos clasificados por el plan general estructural como suelo urbanizable, y que no tengan la programación aprobada y vigente, estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las aplicables en virtud de otras leyes:

a) No se podrán realizar otras edificaciones, construcciones e instalaciones que las destinadas a la actividad agraria, forestal, ganadera, cinegética o similar y sus correspondientes actividades complementarias, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten a los planes o normas establecidos por la conselleria competente en agricultura, que deberá emitir el correspondiente informe, así como las vinculadas funcionalmente a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos.

b) El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento aplicable establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

(...)”

El artículo 256 del TRLOTUP indica lo siguiente:



“El mero transcurso del plazo de quince años al que se refiere el artículo anterior no conllevará la legalización de las obras y construcciones ejecutadas sin cumplir con la legalidad urbanística y, en consecuencia, mientras persista la vulneración de la ordenación urbanística, no podrán llevarse a cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido. Ello no obstante, con la finalidad de reducir el impacto negativo de estas construcciones y edificaciones, la administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.”

Tomando en consideración que la construcción sobre la que se están realizando las obras se encuentran en suelo clasificado como urbanizable sin programación aprobada ni vigente, que las edificaciones características de zonas urbanas no están permitidas en este tipo de suelo y que el régimen aplicable a la construcción no permite llevar a cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente implantado, se presume que las actuaciones realizadas no son legalizables.

CUARTO. Habiéndose declarado la invalidez de la Declaración Responsable presentada por Decreto de Alcaldía de fecha 22/10/2025, le corresponde la aplicación del artículo 252.1 del TRLOTUP.

QUINTO. Por lo que respecta a los datos técnicos necesarios para el inicio, en su caso, de expediente sancionador, se informa que la presunta infracción urbanística que se deriva de los hechos citados tiene la siguiente tipificación inicial, sin perjuicio de lo que se derive de la fase de instrucción del procedimiento sancionador y/o de restauración:

- a) Supone la infracción de los siguientes preceptos: art. 232, 226 y 256 del texto refundido de la LOTUP y art. 13 de las NNUU de las NNSS del Ayuntamiento de Albatera.
- b) Calificación de la infracción según los art. 280 a 285 del TRLOTUP:
 - 1. **La reforma integral de vivienda** supone una **infracción GRAVE**, a tenor del art. 282 del TRLOTUP, al tratarse de obras ejecutadas sin licencia y que no pueden legalizarse.

Concretamente, el art. 282.2 del TRLOTUP indica que:

“En particular, se incluyen en la infracción tipificada en el apartado anterior las siguientes actuaciones:

a) La realización de acciones constructivas o no constructivas en contra del uso, destino y naturaleza que corresponda al suelo en el que se ejecuten.

(...)”

- c) El tipo de sanción que pudiera corresponder se realizará acorde con el art. 266 del TRLOTUP, que indica lo siguiente:



"Por la comisión de las infracciones urbanísticas se podrán imponer las siguientes sanciones:

- 1. Multa.*
 - 2. Inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador o empresa constructora por un tiempo no superior a cuatro años.*
 - 3. Inhabilitación para ser concesionario o subcontratista de obras de urbanización por un tiempo no superior a cuatro años".*
- d) La cuantía de la multa que pudiera corresponder se establecerá en función de los art. 282 del TRLOTUP, que indican lo siguiente:

Para las infracciones graves según art. 282 del TRLOTUP:

"1. Se impondrá multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor de la obra ilegal ejecutada, siempre que la infracción no estuviera calificada como muy grave, a quienes realicen obras de edificación que no correspondan con el uso del suelo en el que se ejecuten, o que superen la ocupación permitida de la parcela o solar, o la altura, la superficie o volumen edificables, o que incumplan los retranqueos a linderos o que superen el aprovechamiento resultante del planeamiento. El importe de la multa no será inferior a seiscientos euros.

2. En particular, se incluyen en la infracción tipificada en el apartado anterior las siguientes actuaciones:

- a) La realización de acciones constructivas o no constructivas en contra del uso, destino y naturaleza que corresponda al suelo en el que se ejecuten.*
- b) El incumplimiento del aprovechamiento urbanístico fijado en el planeamiento.*
- c) El exceso de edificación sobre la permitida por el planeamiento.*
- d) La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas no permitidos por el planeamiento.*
- e) El exceso sobre la altura determinada en el planeamiento.*
- f) El incumplimiento de las reglas de distancia de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.*
- g) La edificación en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable. En este caso, la multa se graduará en función de la mayor o menor desproporción que exista entre la superficie de la parcela edificada y la superficie de la parcela mínima según el plan.*
- h) La demolición de edificaciones no permitida por el planeamiento urbanístico.*

3. Se sancionará con multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor de la obra realizada la ejecución de obras prohibidas en edificios calificados fuera de ordenación. El importe de la multa no será inferior a los seiscientos euros".

SEXTO. La valoración de estas obras, de acuerdo con el Art. 274.5 del TRLOTUP, indica lo siguiente: *"5. La base para el cálculo de las multas consistentes en un porcentaje del valor de la obra o instalación ejecutada estará integrada por el coste de los materiales o*



de la instalación y el de su ejecución o implantación, excluidos el beneficio empresarial, honorarios profesionales e impuestos”.

La valoración se realiza conforme a los siguientes criterios:

- La valoración de estas obras se ha obtenido aplicando los precios definidos en los módulos de la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras del Ayuntamiento de Albatera.

Y ello, produce el siguiente resultado:

Presupuesto de Ejecución Material (Reforma integral)							
Código	Ud.	Denominación	Medición	Precio (€)	Total (€)	% Ejecutado	Total € ejecutados
1	m²	Rehabilitación, conservando cimentación, estructura y fachada	76,10 m²	449,44 €/m²	34.202,38 €	50%	17.101,19 €
2	m²	Rehabilitación de fachadas (con sustitución de carpinterías y revestimientos)	18,77 m²	179,52 €/m²	3.369,59 €	60%	2.021,75 €
Presupuesto Ejecución Material (*)			19.122,94 €				
Asciende el presupuesto a la cantidad de diecinueve mil ciento veintidós euros con noventa y cuatro céntimos							

(*) A este valor se le aplicará el porcentaje “del veinticinco al cincuenta por cien del valor de la obra ilegal ejecutada” (art. 282 del TRLOTUP)

CONCLUSIONES

En conclusión a lo expuesto, conforme a lo preceptuado en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del TRLOTUP, se emite el presente informe como acto de comprobación, entendiéndose por los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento que procede iniciar la tramitación del procedimiento de protección de la legalidad urbanística por actos de uso del suelo, consistentes en la actuación establecida en el apartado segundo y tercero del presente informe; los cuales se han ejecutado sin autorización urbanística concedida, siéndole de aplicación el apartado primero del artículo 252 del TRLOTUP.

Es cuanto tengo que informar a la superioridad para que el Ayuntamiento, tras los informes jurídicos que procedan o mejor criterio técnico fundado en derecho, resuelva y pueda continuarse con la tramitación del expediente.

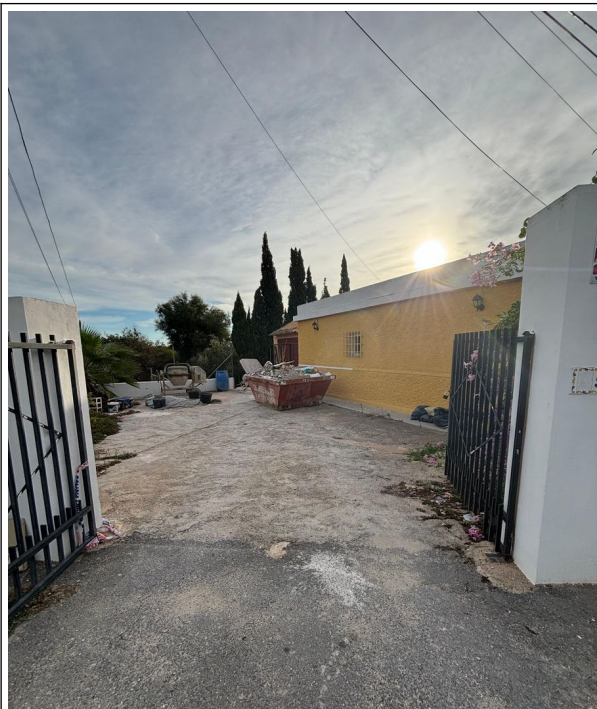
Nota: se adjunta al presente informe anexo fotográfico.

En Albatera, fecha y firma digital
La Arquitecta Municipal





Anexo: Reportaje fotográfico



Contenedor de obras. Acceso vivienda

Fecha: 22/10/2025



Detalle del porche de la vivienda.

Fecha: 22/10/2025



Detalle salón

Fecha: 22/10/2025



Detalle habitación

Fecha: 22/10/2025

