

## DECRETO DE ALCALDIA

**Expediente nº:** 8071/2025

**Resolución con número y fecha establecidos al margen**

**Procedimiento:** Protección de la Legalidad Urbanística

### HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

**Asunto:** INCOACIÓN EXPEDIENTE DE RESTAURACIÓN DEL ORDEN JURÍDICO - URBANÍSTICO INFRINGIDO Y PARALIZACIÓN DE OBRAS 02/U/2025

Visto el Decreto de Alcaldía n.º 2025-2023 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).

Habiéndose emitido, en fechas **23/10/2025** y **27/1/2026**, informes por parte de los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento en relación con la obra indicada.

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. (TRLOTUP).

Considerando los informes de fechas **23/10/2025** y **27/1/2026**, elaborado por los Servicios Técnicos al objeto de comprobar la realidad de los hechos detectados, calificar y valorar la gravedad de los mismos y poder decidir sobre la necesidad de iniciar el procedimiento, del mismo se desprenden los siguientes:

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Que las obras o actuaciones objeto del presente realizadas se caracterizan por concurrir las siguientes circunstancias:

Obra	<i>OBRA MAYOR. Actuación tanto en curso de ejecución sin licencia de obras otorgada</i>
Situación	<i>Polígono 7, parcela 429</i> <i>Referencia catastral:</i> 03005A007004290000DY, 03005A007004290001FU <i>Finca registral:</i> Desconocida <i>Suelo Urbanizable</i>
Estado	<i>90% Ejecutada</i>
Título jurídico	<i>No existe licencia.</i>



**SEGUNDO.-** Las obras son promovidas/ejecutadas por los siguientes interesados:

Promotor/Propietario:	<i>Laura Victoria Burruezo Hernández</i>
Constructor:	<i>Desconocido.</i>
Dirección facultativa:	<i>Desconocido.</i>

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO:** Visto que la reacción administrativa ante actuaciones ilegales y/o que contravengan la ordenación urbanística de acuerdo a lo establecido en el artículo 250 de 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. (TRLOTUP) y demás normativa aplicable, impone la necesidad de realizar 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.; y c) La imposición de sanciones a los responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades civiles o penales.

**SEGUNDO:** Considerando que el ejercicio de estas potestades tiene un carácter irrenunciable para la Administración, y que la efectiva protección de la legalidad urbanística, conlleva la necesidad de tramitar el procedimiento de restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado, en la que se inserta en su caso, las ordenes de paralización y/o suspensión de las obras en curso de ejecución en los términos fijados en los art.250 y siguientes de la TRLOTUP.

**TERCERO:** Siendo aplicables entre otros, los siguientes preceptos:

- Artículos 250 y siguientes 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. (TRLOTUP)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (TRLRU)
- Artículos concordantes de la Ley 39/2015, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y la Ley 40/2015, de régimen jurídico del sector público
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley 8/2010, de 23 de junio, de Régimen Local de la Comunidad Valenciana.



- Real Decreto 1093/1097, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- Normas Subsidiarias de Albatera

**CUARTO.-** Las obras totalmente terminadas, son aquellas que quedan dispuestas para servir al fin previsto sin necesidad de ninguna actividad material posterior referida a la propia obra, siendo necesario que siempre que no hubieren transcurrido más de quince años desde la total terminación de las obras o usos del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el alcalde requerirá al propietario para que, en el plazo de dos meses, solicite la oportuna autorización urbanística o ajuste las obras a las condiciones de la licencia otorgada. (Art.236 LOTUP). Si bien, este plazo podrá obviarse, y sustituirse por un plazo de audiencia, cuando la obra ejecutada sea manifiestamente ilegalizable, y así se califique por los servicios técnicos.

El Informe de los Servicios Técnicos de fecha **23/10/2025**, fija entre otras cuestiones el carácter ilegalizable de las obras, por lo que no procede realizar el requerimiento de legalización, sino su sustitución por un trámite de audiencia:

*«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.*

*(.....) »*

Por todo ello, en virtud a lo dispuesto en el artículo 21.1n) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, examinados los informes y documentos obrantes en el expediente y de acuerdo con los antecedentes expuestos, se dicta la siguiente:



## RESOLUCIÓN

**PRIMERO.-** Incoar en virtud del Art.252 del TRLOTUP, a **DÑA. LAURA VICTORIA BURRUEZO HERNÁNDEZ**, expediente de restablecimiento/restauración del orden jurídico - urbanístico infringido, en relación a la ejecución de\*: **OBRA MAYOR. Actuación tanto en curso de ejecución sin licencia de obras otorgada** del inmueble en **Polígono 7, parcela 429, El Moco** y Referencia catastral\* **3005A007004290000DY y 03005A007004290001FU**, suelo urbanizable y a tal efecto:

- Dar audiencia al interesado por plazo de 1 mes, como consecuencia del carácter ilegalizable de las obras u actuaciones realizadas, en los términos fijados en el informe técnico municipal. Transcurrido el plazo de audiencia, se procederá a declarar la imposibilidad de legalización, y decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva.

**SEGUNDO.-** Conceder a los interesados un plazo de 15 días, a contar desde el siguiente al de la notificación de la presente resolución para que aporten cuantas alegaciones, documentos o informaciones estimen convenientes, y en su caso propongan pruebas, concretando los medios de que pretendan valerse, quedando a tal fin el expediente a su disposición en las oficinas municipales. En ese sentido:

- Indicarles asimismo, el derecho que tienen, a formular alegaciones y aportar los documentos que estimen pertinentes, antes del trámite de audiencia, así como conocer en todo momento el estado de tramitación del expediente sancionador.
- Requerir para que en un plazo de diez días, a partir de la recepción de la notificación del Decreto, se proceda a presentar copia de la escritura pública o nota simple del Registro de la finca donde se ha cometido la infracción, en el Negociado de Urbanismo de este Ayuntamiento

**TERCERO.- Acordar la paralización inmediata de las obras** que se están ejecutando, **al haberse declarado la invalidez de la declaración responsable presentada**, careciendo por tanto las mismas de título habilitante, debiendo cesar de forma inmediata cualquier actuación material sobre las obras.

**CUARTO.-** El plazo para la tramitación del presente expediente se computará de conformidad con el art.259.2 del TROTUP, si bien, este inicio supone la interrupción del plazo de prescripción de la infracción urbanística en su caso cometida (Art.270.4)

**QUINTO.-** Notificar al Registro de la Propiedad la incoación del presente procedimiento de restauración de la legalidad, para su publicidad y práctica de los asientos oportunos.

**SEXTO.-** Notificar la presente resolución a los interesados.

**En Albatera, en fecha al margen, LA ALCALDESA. Doy fe, EL SECRETARIO (Art3 RD 128/2018)**





Ayuntamiento  
de Albatera

Valentín  
García  
Quinto  
1926 - 2015

## DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

