

C/ Navellos, 14. 46003 - València - 962787450 - <https://www.antifraucv.es>  
Q4601431B - DIR3 I00001560

|  |  |
|--|--|
| <b>Expediente:</b> 2021/G01_02/000084.<br><b>Ref.:</b> [REDACTED]<br><b>Fase:</b> Investigación<br><b>Trámite:</b> Informe final investigación<br><b>Entidad denunciada:</b> Ayuntamiento de Favara<br><b>Asunto:</b> Supuestas irregularidades en la concesión de licencia urbanística y existencia de edificaciones construidas sin licencia |  |
|--|--|

## RESOLUCIÓN CONCLUSIÓN ACTUACIONES DE INVESTIGACIÓN

El director de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana, en el ejercicio de las funciones y competencias atribuidas por el artículo 16 de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana, visto el informe emitido el 28 de diciembre de 2022 por la Dirección de Análisis e Investigación y atendiendo a los siguientes;

### ANTECEDENTES DE HECHO

#### PRIMERO. - Alerta y contenido

A través de los canales de esta Agencia habilitados al efecto, se presentó alerta en relación con supuestas irregularidades cometidas por el Ayuntamiento de Favara en la concesión de licencia urbanística para la ejecución de una línea subterránea de baja tensión, a 400/230V, necesaria para suministrar servicio eléctrico a la nave-almacén de explotación ganadera equina existente en la parcela sita en [REDACTED] con referencia catastral [REDACTED]

En síntesis, los hechos expuestos en la alerta se resumen en los siguientes apartados:

- a) Irregularidades en la concesión de licencia urbanística para ejecutar una acometida eléctrica en una parcela propiedad de la alcaldesa del Ayuntamiento de Favara.
- b) No revocación de la licencia otorgada en la [REDACTED] del municipio de Favara tras la emisión del informe desfavorable de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural.

Asimismo, de un primer análisis de la documentación remitida por el Ayuntamiento de Favara y de la obtenida de fuentes abiertas, se evidencian indicios de que en la [REDACTED] clasificada como suelo no urbanizable común, pudieran existir edificaciones que se hubiesen construido sin la preceptiva/s licencia/s urbanística/s, procediendo consecuentemente su verificación en la fase de investigación dada la relación directa y esencial con los hechos expuestos en la alerta presentada.

#### SEGUNDO. - Apertura del expediente

La alerta interpuesta dio lugar a la apertura por parte de la Agencia, del expediente identificado con el número de referencia 2021/G01\_02/000084.

A tenor de lo preceptuado en el artículo 35.3 del Reglamento de Funcionamiento y Régimen Interior de la Agencia de 27 de junio de 2019, la Agencia remitió a la persona alertadora acuse de la alerta, indicándole el número de expediente abierto con motivo de la misma e informándole de forma expresa, que a tenor de lo establecido en el artículo 5.2 de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, que la Agencia no tiene competencias en las funciones y materias que corresponden a la autoridad judicial, el Ministerio Fiscal y la policía judicial, ni puede investigar los mismos hechos que han sido objeto de sus investigaciones.

#### **TERCERO. - Informe previo de verosimilitud**

A tenor de lo establecido en el artículo 12 de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana, el 14/09/2022 se emitió el informe previo que evaluó la verosimilitud de los hechos y determinó justificada una investigación.

#### **CUARTO. - Resolución inicio actuaciones de investigación**

Mediante Resolución nº 722 del director de la Agencia de fecha 14/09/2022 y sobre la base del informe previo, se acordó el inicio del expediente de investigación nº 2021\_G\_01\_02/000084 cuyo objeto era averiguar la existencia de hechos que podrían presentar caracteres de irregularidades administrativas, indiciariamente constitutivas de posibles conductas de fraude y/o corrupción cometidas por el Ayuntamiento de Favara, en relación con la concesión de licencia urbanística, para la ejecución de una línea subterránea de baja tensión, a 400/230V, necesaria para suministrar servicio eléctrico a la nave-almacén de explotación ganadera equina existente en la parcela sita en [REDACTED] del municipio de Favara propiedad de la alcaldesa y la existencia, en la cita parcela, de edificaciones supuestamente construidas sin la concesión de la/s preceptiva/s licencias.

#### **QUINTO. – Actividades de investigación efectuadas**

I.- En fecha 22/07/2022, la Agencia remite escrito al Ayuntamiento de Favara solicitándole la documentación que a continuación se relaciona:

*“1.- Certificado de la Secretaria municipal en el que se relacione todos los expedientes de concesión de licencias urbanísticas o de restauración de la legalidad que el Ayuntamiento de Favara hubiere tramitado o este tramitando en relación con la [REDACTED] con referencia [REDACTED], debiendo constar, entre otros extremos, nº expediente, objeto, estado tramitación y acto administrativo de concesión/denegación.*

*2.- En su caso, copia íntegra del expediente instruido con motivo de la solicitud de licencia de obras para dotar de suministro eléctrico a la [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED]*

C/ Navellos, 14. 46003 - València - 962787450 - <https://www.antifraucv.es>  
Q4601431B - DIR3 I00001560

El 01/08/2022 (NRE 2022/001077) el Ayuntamiento de Favara presenta la documentación solicitada, si bien debe indicarse que la misma no se aportó correctamente escaneada, encontrándose esta mezclada y existían documentos que no fueron aportados de forma completa.

II.- En la Resolución nº 722 de inicio de las actuaciones de investigación, dictada el 14/09/2022, la Agencia solicitó al Ayuntamiento de Favara que presentase la siguiente documentación:

*“1.- Se emita certificado por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Favara que acredite los siguientes extremos:*

- a) Si el Ayuntamiento de Favara ha adoptado acuerdo expreso declarando la caducidad del expediente nº 118/2021 de revisión de oficio de la Resolución de Alcaldía nº 284/2017.*
- b) Si el Ayuntamiento de Favara ha adoptado acuerdo incoando nuevo procedimiento de revisión de oficio de la Resolución de Alcaldía nº 284/2017.*
- c) Si el Ayuntamiento de Favara ha incoado algún expediente de protección de la legalidad urbanística respecto a las edificaciones existentes en la parcela sita en [REDACTED]*

*2.- Que por parte de los servicios técnicos municipales se emita informe sobre las edificaciones existentes en la parcela sita en [REDACTED], debiendo pronunciarse, entre otros extremos, sobre su compatibilidad/legalidad conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico y normativa urbanística de aplicación, si las mismas han sido construidas o no al amparo de previa concesión de licencia/as urbanísticas y, en su caso, de su posible legalización o no.*

*3.- Que por parte de los servicios técnicos municipales se emita informe sobre si la línea subterránea de baja tensión, a 400/230V, para suministrar servicio eléctrico a la nave-almacén de explotación ganadera equina existente en la parcela sita en [REDACTED]*

*4.- Copia íntegra indexada y foliada del expediente nº 118/2021 de revisión de oficio de la Resolución de Alcaldía nº 284/2017.”*

El 28/09/2022 (NRE 2022001218) el Ayuntamiento de Favara presenta la documentación requerida por la Agencia.

III.- Para la realización de la presente investigación se ha tomado como punto de partida las manifestaciones efectuadas por la persona alertadora, base que ha servido para determinar la documentación necesaria a requerir para una adecuada evaluación de los hechos expuestos en la alerta.

También se ha tenido en consideración la información requerida y facilitada por el Ayuntamiento de Favara, y, además, se ha accedido a información de interés para la investigación obtenida en fuentes abiertas.

Todo este bloque documental ha sido objeto de análisis por parte de esta Agencia para determinar la veracidad de lo ocurrido, siendo el resultado de este análisis el que se expone en el presente informe.

## **SEXTO. - ANÁLISIS DE LOS HECHOS Y RESULTADOS PROVISIONALES DE LA INVESTIGACIÓN**

### **ANÁLISIS DE LOS HECHOS**

De un primer análisis de la documentación aportada por el Ayuntamiento de Favara y de la información obtenida en fuentes abiertas, deben efectuarse las siguientes consideraciones preliminares:

**I.- Respecto del expediente/es instruido/os por el ayuntamiento con motivo de la solicitud presentada por A.R.B para obtener la licencia urbanística para ejecutar la línea subterránea de baja tensión para suministrar servicio eléctrico a la nave-almacén de explotación ganadera equina existente en la [REDACTED] municipio de Favara.**

De la documentación remitida, el 01/08/2022, por el Ayuntamiento de Favara, resulta acreditado que hasta dicha fecha y en relación con la [REDACTED] la administración municipal había instruido, participado o instado, cronológicamente, los siguientes expedientes:

- a) **Expediente nº 381/2017** correspondiente a la solicitud licencia urbanística, presentada por A.R.B, para ejecutar la línea subterránea de baja tensión para suministrar servicio eléctrico a la nave-almacén de explotación ganadera equina existente en la parcela sita en PL Numero 2, 46 del municipio de Favara.

Dicho expediente finalizó con la concesión de la licencia urbanística en virtud de Resolución de Alcaldía nº 284/2017 de 23/08/2017.

- b) **Expediente 46/371/18L** instruido por la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente Cambio Climático y Desarrollo Rural.

El 17/07/2018, el Ayuntamiento de Favara, sobre la base de sendos informes emitidos por el Arquitecto Técnico municipal en fechas 15 y 18 de junio de 2018, que advierten la omisión en el expediente 381/2017 de que la licencia concedida a A.R.B fue otorgada sin que previamente la administración municipal hubiese solicitado y obtenido el informe preceptivo y vinculante de la Conselleria de Agricultura, solicita a la citada conselleria que emita Informe de Carácter Territorial y Urbanístico sobre la línea subterránea de baja tensión de la [REDACTED]

Dicho expediente finaliza con su archivo acordado, el 18/04/2019, por el Director Territorial de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, al no haberse aportado por el Ayuntamiento de Favara ni los interesados la documentación necesaria para poder continuar con su tramitación.

- c) Expediente nº 429/2019** de revocación de la licencia concedida a A.R.B, para la ejecución de la línea subterránea de baja tensión para suministrar servicio eléctrico a la nave-almacén de explotación ganadera equina existente en la parcela sita en PL Número [REDACTED] tras la instrucción del expediente nº 381/2017.

El ayuntamiento incoa dicho expediente:

1.- Tras haber observado, de oficio<sup>1</sup>, que la licencia concedida a A.R.B fue otorgada sin que previamente la administración municipal hubiese solicitado y obtenido el informe preceptivo y vinculante de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, y

2.- Tras haberse archivado<sup>2</sup> por la citada Conselleria el expediente 46/371/18L, en virtud del cual el Ayuntamiento de Favara había solicitado, el 18/07/2018, el Informe de Carácter Territorial y Urbanístico sobre la línea sub [REDACTED]

El expediente finaliza mediante una diligencia de archivo por error en el procedimiento instruido, al considerar el Ayuntamiento de Favara que no se trataba de una revocación de licencia sino de una anulación de esta.

- d) Expediente nº 118/2021** de revisión de oficio para anular la licencia concedida a A.R.B, para la ejecución de la línea subterránea de baja tensión para suministrar servicio eléctrico a la nave-almacén de explotación ganadera equina existente en la parcela [REDACTED] concedida tras la instrucción del expediente nº 381/2017.

El ayuntamiento incoa dicho expediente:

1.- Tras haber observado, de oficio<sup>3</sup>, que la licencia concedida a A.R.B fue otorgada sin que previamente la administración municipal hubiese solicitado y obtenido el informe preceptivo y vinculante de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente cambio Climático y Desarrollo Rural,

2.- Tras haberse archivado<sup>4</sup> por la citada Conselleria el expediente 46/371/18L, en virtud del cual el Ayuntamiento de Favara había solicitado, el 18/07/2018, el Informe de Carácter Territorial y Urbanístico sobre la línea subterránea de baja tensión de la [REDACTED]

3.- Tras haberse archivado el expediente nº 429/2019 de revocación de la licencia concedida a ARB, para la ejecución de la línea subterránea de baja tensión para suministrar servicio eléctrico a la nave-almacén de explotación ganadera equina existente en la parcela sita en [REDACTED] concedida tras la instrucción del expediente nº 381/2017.

<sup>1</sup> Informes del Arquitecto Técnico Municipal de fechas 15/06/2018 y 18/06/2018

<sup>2</sup> Acuerdo del Director Territorial de la Conselleria de Agricultura, Medo Ambiente cambio Climático y Desarrollo Rural de fecha 18/04/2019.

<sup>3</sup> Informes del Arquitecto Técnico Municipal de fechas 15/06/2018 y 18/06/2018

<sup>4</sup> Acuerdo del Director Territorial de la Conselleria de Agricultura, Medo Ambiente cambio Climático y Desarrollo Rural de fecha 18/04/2019.

C/ Navellos, 14. 46003 - València - 962787450 - <https://www.antifraucv.es>  
Q4601431B - DIR3 I00001560

La Agencia Valenciana Antifraude, en su informe previo de fecha 14/09/2022, advirtió que del certificado emitido por el Secretario - Interventor del ayuntamiento el 01/08/2022, se había comprobado que el último acto administrativo que obraba en el expediente era el dictamen nº 33/2022, de fecha 26 de enero de 2022, del Consell Juridic Consultiu que resolvió que el procedimiento de revisión de oficio instado por el Ayuntamiento de Favara, respecto de la Resolución de Alcaldía de fecha 23 de agosto de 2017 debía declararse caducado, sin perjuicio de que la autoridad competente pudiera iniciar de nuevo el procedimiento de revisión.

Manifestando, asimismo, la AVAF en su informe, que no constaba que el Ayuntamiento de Favara hubiera adoptado el acuerdo declarando la caducidad del procedimiento de revisión de oficio de la Resolución de Alcaldía nº 284/2017, ni que hubiera procedido a incoar nuevo procedimiento de revisión de la citada resolución.

Al respecto, debe indicarse que tal y como consta en el certificado emitido el 26/09/2022 por el Secretario/Interventor Accidental del ayuntamiento, aportado a esta Agencia el 28/09/2022, la administración municipal ha adoptado:

- La Resolución de Alcaldía nº 302/2022 declarando la caducidad del expediente nº 118/2021 de revisión de oficio para anular la licencia concedida a ARB.
- La Resolución de Alcaldía 304/2022 incoando nuevo procedimiento de revisión de oficio de la Resolución de Alcaldía nº 284/2017

Si bien, debe advertirse que según consta en el informe emitido, el 28/09/2022, por los servicios técnicos municipales a requerimiento de la Agencia, la realidad es que sí se ha ejecutado la instalación de la línea subterránea de baja tensión para suministrar servicio eléctrico a la nave-almacén de explotación ganadera equina existente en la parcela sita en PL Numero 2, 46.

De la consulta de la base de datos de la Gerencia del Catastro de Valencia, la Agencia, observó que en la parcela sita en PL Numero 2, 46 del municipio de Favara con [REDACTED] y una superficie catastral de 4.311 m<sup>2</sup>, constaban las siguientes edificaciones:

| Uso edificación                                  | Superficie construida | Año construcción |
|--|-----------------------|------------------|
| Nave- Almacén                                    | 209 m <sup>2</sup>    | 2000             |
| Vivienda con porche cubierto, piscina y almacén. | 226 m <sup>2</sup>    | 2015             |

La Agencia Valenciana Antifraude, en su informe previo de fecha 14/09/2022, efectuó las siguientes consideraciones:

1. Que en el certificado emitido por el Secretario - Interventor del ayuntamiento el 01/08/2022, **no constaba relacionado ningún expediente que acreditase que el Ayuntamiento de Favara hubiese instruido algún expediente para la concesión de licencia/as urbanísticas que hubiesen habilitado la construcción de ambas edificaciones.**

2. Que la existencia de ambas construcciones ya fue cuestionada por la propia **Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural con ocasión de la instrucción del expediente** [REDACTED], instado por el propio Ayuntamiento de Favara con motivo de la solicitud del Informe de Carácter Territorial y Urbanístico respecto a la línea subterránea de baja tensión de la Parcela 46 del Polígono 2 promovida por A.R.B (Exp 381/2017).

Al respecto, debe indicarse tal y como consta en el certificado emitido el 26/09/2022 por el Secretario/Interventor Accidental del ayuntamiento, que la administración municipal ha incoado el expediente nº 570/2022 de restauración de la legalidad urbanística respecto de las edificaciones existentes en el [REDACTED] municipio de Favara.

Asimismo, en cumplimiento del requerimiento efectuado por la AVAF, los servicios técnicos municipales en relación con las citadas edificaciones y tras efectuar dos visitas de inspección a la parcela, emiten informe, de fecha 28/09/2022, del que se extraen, entre otros, los siguientes extremos:

1. La Parcela [REDACTED], según la base de datos catastrales tiene una superficie de 4.311 m<sup>2</sup>, la cual actualmente se encuentra dividida interiormente por una valla de postes metálicos y malla, con sendos accesos desde el camino rural la Partideta.
2. Que la parcela entrando a la izquierda, tiene la siguiente configuración, de la cual se adjuntan fotos:
  - a) Camino de acceso, con firme de tierra y grava.
  - b) Zona de huerta cultivada.
  - c) Vivienda unifamiliar, de una planta baja, con dependencias propias de una vivienda y porche cubierto.

|  |  |
|--|--|
| Superficie catastro construida y ocupada en planta | 185 m <sup>2</sup>   |
| Instalaciones                                      | Agua potable<br>Placas solares fotovoltaicas<br>Fosas estancas para aguas residuales (según indica la propiedad) |

- d) Zona ajardinada con grama.
  - e) Piscina, de 52 m<sup>2</sup> elevada a 60cm sobre el terreno natural.
  - f) Almacén de herramientas.
  - g) Resto de parcela con superficie vegetal, sin cultivo ni construcciones.
3. Que la parcela entrando a la derecha tiene la siguiente configuración, de la cual se adjuntan fotos:
    - a) Camino de acceso, con firme de tierra y grava compacta.
    - b) Caseta de pozo.
    - c) Nave-almacén de una planta baja con una superficie construida de 164 m<sup>2</sup>, con porche cubierto de 45 m<sup>2</sup>

- d) Zonas exteriores para esparcimiento y pastoreo de animales delimitadas por vallados metálicos.
  - e) Resto de parcela con superficie vegetal, sin cultivo ni construcciones.
4. Que los usos que se desarrollan en la parcela son residencial, deportivo como auxiliar del residencial, agrícola y ganadero, los cuales se indica que son compatibles con la normativa de la Homologación de las NNSS de Favara.

Todos los usos enumerados anteriormente son compatibles con la normativa de la Homologación de las NNSS de Favara, tal como consta en los apartados 4.3.4 y 4.3.5 que se transcriben en el apartado 1 del presente informe.

Igualmente, dichos usos son compatibles en suelo no urbanizable según el artículo 211 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.

5. Que en los archivos municipales no consta que las obras se hayan construido amparadas en alguna licencia urbanística.

**5. Construcciones con o sin licencia de obras.**

En los archivos municipales no consta que las obras se hayan construido amparadas en alguna licencia urbanística.

6. Que una vez comprobado que el uso de las construcciones es compatible con el planeamiento y normativa urbanística, la posibilidad de legalizar las mismas estará en función del cumplimiento de los parámetros y condiciones de la Homologación de las NNSS de Favara, apartados 4.3.4 y 4.3.5, así como del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 211 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.

Indicando, asimismo, que *“otra posibilidad de legalizar las obras, en caso de no cumplir los requisitos del artículo 211.b del Decreto Legislativo 1/2021, es mediante la iniciación de un expediente de minimización de impacto territorial”*.

El informe de los servicios técnicos municipales, al respecto concluye de forma expresa que:



1. Con respecto a la nave-almacén, si la misma fue terminada de construir con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, dicha construcción se asimila a las edificaciones con licencia urbanística. Esta circunstancia está pendiente de justificación.

2. Con respecto a la vivienda unifamiliar, la parcela objeto del presente informe, según los datos catastrales, tiene una superficie de 4.311,30 m<sup>2</sup>, por lo tanto, no cumple la superficie mínima para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada.

Para poder proceder a su legalización existen dos posibilidades:

2.1. Que se tramite la legalización como vivienda unifamiliar vinculada a una explotación agrícola, pudiendo quedar eximida del cumplimiento de la superficie mínima de parcela. En tal caso, es preceptivo el informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura.

2.2. Que se inicie un expediente de minimización de impacto territorial, según el artículo 230, para edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, del Decreto Legislativo 1/2021. En tal caso, durante la tramitación se comprobará la posibilidad de legalizar dicha construcción y otras existentes en la parcela.

## RESULTADOS PROVISIONALES DE LA INVESTIGACIÓN

### I.- Titularidad y clasificación de la [REDACTED]

De la documentación que obra en poder de la Agencia se ha comprobado que la [REDACTED], inscrita en el Registro de la Propiedad de Algemés Tomo 1125, Folio 139 y Libro 18 Favara, pertenece, según escritura de donación con nº de protocolo 273 otorgada el 25/05/2005 ante el Notario de Simat de la Valldigna D. Nunilo Pérez Fernández, en pleno dominio y por mitades indivisas a **O.A.C** y **M.A.C**.

Según consta en la citada escritura, la [REDACTED] tenía asignada como referencia catastral la [REDACTED], que no coincide con la actual [REDACTED], lo que lleva a considerar que era la referencia asignada por la Gerencia Regional del Catastro a la edificación/diseminado existente en dicho momento en la parcela, el 25/05/2005, y que debía corresponderse con la construcción destinada a nave-almacén.

En cuanto a la clasificación de la parcela, los servicios técnicos municipales han informado que, según la Homologación de las Normas Subsidiarias de Favara, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo el 13/11/2002, se encuentra en un terreno clasificado como Suelo No Urbanizable Común.

Teniendo en cuenta los breves antecedentes catastrales, registrales y urbanísticos expuestos con anterioridad, deben efectuarse las siguientes consideraciones:

- a) La realización de obras de edificación, instalación, división/segregación de terrenos requieren de previa licencia urbanística municipal, la cual tiene carácter reglado, procediendo su otorgamiento si la solicitud de licencia cumple con las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística.

- b) El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística; en este sentido y atendiendo a la clasificación de la [REDACTED] “suelo no urbanizable común”, las edificaciones situadas en dicho suelo deberán ser acordes con su carácter aislado y adecuadas al uso, explotación y aprovechamiento al que se vinculan, armonizando con el ambiente rural, conforme a las reglas que el planeamiento y normativa aplicable determine para integrarlas en la tipología más adecuadas a su carácter.
- c) Por guardar relación con las actuaciones/omisiones administrativas del Ayuntamiento de Favara, que a lo largo del informe se analizaran, debe advertirse que la copropietaria de la parcela, **O.A.C.**, desde la legislatura 2015-2019 hasta la actual 2019-2023, es miembro de la corporación local ostentando el cargo de alcaldesa.

Este hecho resulta especialmente llamativo al haberse comprobado, tras consultar la Parcela 46 Polígono nº 2, en el visor de cartografía del Instituto Cartográfico de València, que desde el **año 2004** en la citada parcela solo se visualiza la construcción correspondiente a la nave-almacén y, en cambio, no es hasta el **año 2015** cuando aparece la edificación correspondiente a la vivienda unifamiliar con porche cubierto y piscina.

En el **Anexo I**, adjunto al presente informe, se incorporan capturas del visor cartográfico correspondientes a los años 2004,2012,2015 y 2022; si bien en la ortofoto del visor cartográfico no se aprecia la entidad de la construcción (vivienda unifamiliar con porche cubierto y piscina anexa), esta sí se puede deducir de las fotos incorporadas al informe de los servicios técnicos municipales emitido, el 28/09/2022, tras efectuar sendas visitas de inspección a la parcela en presencia de la copropietaria **M.A.C.**<sup>5</sup>

Se incorporan en el **Anexo II**, adjunto al presente informe, copia de algunas de las citadas fotos.

## **II.- Respecto a la división fáctica de la [REDACTED]**

La [REDACTED] según la base de datos del Catastro tiene una superficie de 4.311 m<sup>2</sup>. comprobándose de la consulta del visor de cartografía del año 2015 que la misma se encuentra dividida por una valla metálica.

Este hecho también ha sido advertido, expresamente, por los servicios técnicos municipales, en su informe de fecha 28/09/2022:

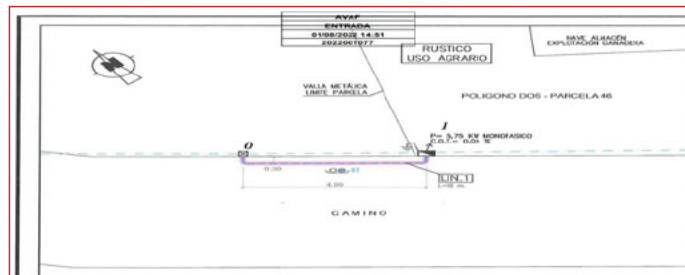
---

<sup>5</sup> Familiar de segundo grado por consanguinidad de la alcaldesa del Ayuntamiento de Favara.

Actualmente se encuentra dividida interiormente por una valla de postes metálicos y malla, con sendos accesos desde el camino.

Respecto a la división fáctica de la parcela, debe indicarse que en la Memoria Justificativa del Proyecto Técnico de ejecución de la línea subterránea de baja tensión para suministrar servicio eléctrico a la nave-almacén de explotación ganadera equina existente en la [REDACTED] redactado, en junio de 2017 por el Ingeniero Técnico Industrial S.P.P y en la posterior subsanación del proyecto de fecha 03/07/2018, la descripción que se hace la parcela no coincide con la que consta en el Catastro, indicándose que existen dos subparcelas y se concreta que la licencia solicitada es para poder dotar de suministro a la nave-almacén existente en la subparcela 2.

**Plano proyecto técnico 2017**



**Plano proyecto técnico 2018**

La parcel·la té forma sensiblement rectangular. És completament plana. Té una superfície total de 4.311m<sup>2</sup>, i el seu accés és pel Camí ( Carretera a Tavernes). Està dividida en dos subparcel·les, utilitzant-ne solament la número 2 per a la instal·lació equina, un el 50 % de la parcel·la (fitant amb les parcel·les 44 i 45).



La citada división también fue advertida por la propia Dirección Territorial de Valencia de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural en su informe de fecha 12/12/2018 emitido con ocasión de la instrucción del Expediente 46/371/18L RM/bg incoado por el propio Ayuntamiento de Favara.



- De la Memòria agronòmica aportada i de la visita d'inspecció realitzada es comprova el clos d'una porció de la parcel·la cadastral 46 del polígon 2, travessant la mateixa. Haurà d'indicar-se com és l'objecte d'aquest clos parcial.

De la información facilitada por el Ayuntamiento de Favara, resulta acreditado que las propietarias no solicitaron la preceptiva licencia/declaración responsable que les habilite para ejecutar la obra del vallado interior de la parcela.

Con las obras de ejecución de la valla interior, las propietarias están haciendo efectiva una división parcelaria que en ningún caso sería legalizable.

**III.- Respecto del expediente nº 381/2017, instruido por el ayuntamiento con motivo de la solicitud presentada por A.R.B para obtener la licencia urbanística para ejecutar la línea subterránea de baja tensión para suministrar servicio eléctrico a la nave-almacén de explotación ganadera equina existente en la [REDACTED] del municipio de Favara.**

El expediente nº 381/2017 correspondiente a la solicitud licencia urbanística, presentada por A.R.B, para ejecutar la línea subterránea de baja tensión, concluyó con la concesión de la licencia urbanística en virtud de **Resolución de Alcaldía nº 284/2017 de 23/08/2017.**

Dicha resolución fue suscrita por la alcaldesa O.A.C quien es copropietaria de la Pa [REDACTED] respecto de la cual el promotor, A.R.B, solicitó y se concedió la licencia urbanística que le habilitó para la ejecución de las obras:

Consecuentemente, existe una clara causa de abstención y ello por cuanto se concedió una licencia que, inicialmente, amparó la ejecución de las obras necesarias para dotar de suministro eléctrico a la nave-almacén existente en la citada parcela; parcela que además de ser de su propiedad, expresamente O.A.C había arrendado parcialmente, el 15/12/2016, al promotor de las obras, tal y como se desprende del documento que se inserta a continuación.



En relación con el anterior escrito suscrito por O.A.C debe indicarse que la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural con ocasión de la instrucción del expediente 46/371/18L, incoado por el propio ayuntamiento, en el informe que emite el 13/12/2018 requiere al

promotor la presentación de un contrato de arrendamiento en el que debía incluirse determinados compromisos.

- En cas de tractar-se d'un arrendament, s'haurà d'aportar contracte d'arrendament dels terrenys suporta de l'actuació subscrit entre l'arrendatari i l'arrendador en virtut del qual l'arrendatari arrenda els terrenys a l'arrendador. Això no acredita la referida disponibilitat civil d'aquests, sinó tan sols el seu ús, per la qual cosa haurà d'aportar document subscrit pel propietari dels terrenys (l'arrendador) assumint els compromisos derivats de la concessió de la llicència amb la Inscripció en el Registre de la Propietat de la vinculació dels terrenys a l'ús i aprofitament concedit en la llicència del Pla de Restauració, correcció d'efectes i reposició del terreny en finalitzar el termini de vigència de l'arrendament excepte pròrrogues autoritzades; i no iniciar obra alguna abans d'obtenir les llicències, autoritzacions i permisos necessaris, si escau, així com certificació Registral o Escritura Pública acreditativa de la propietat que diu ostentar.

Consecuentemente la alcaldesa. O.A.C, debía haberse abstenido de participar en toda la tramitación administrativa del expediente nº 381/2017, así como en los posteriores expedientes que, en relación con el expediente nº 381/2017, fueron incoados.<sup>6</sup>

La normativa sobre abstención que pesa sobre los servidores públicos (autoridades y personal) y que incluso, forma parte del régimen disciplinario de los mismos, tienen su origen en la necesidad de asegurar que el proceder de las personas al servicio de la Administración sea lo más objetivo posible sin que las circunstancias particulares de ellas puedan comprometer su actuación pública.

El artículo 23 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, regula la abstención como el deber que se impone a las autoridades y personal de no intervenir en un procedimiento en el que les correspondería hacerlo, por el hecho de concurrir una determinada causa que supone la existencia de un conflicto de intereses en el titular del órgano o en el miembro del órgano colegiado al que corresponde conocer y resolver un determinado asunto, asimismo el citado precepto enumera los motivos de abstención.

**“Artículo 23. Abstención.**

1. *Las autoridades y el personal al servicio de las Administraciones en quienes se den algunas de las circunstancias señaladas en el apartado siguiente se abstendrán de intervenir en el procedimiento y lo comunicarán a su superior inmediato, quien resolverá lo procedente.*
2. *Son motivos de abstención los siguientes:*
  - a) **Tener interés personal en el asunto de que se trate o en otro en cuya resolución pudiera influir la de aquél; ser administrador de sociedad o entidad interesada, o tener cuestión litigiosa pendiente con algún interesado. [...]**

La no abstención en los casos en que concurra alguna de esas circunstancias dará lugar a la responsabilidad que proceda (artículo 23.5 LRJSP).

<sup>6</sup> Expediente 46/371/18L incoado por la alcaldesa del Ayuntamiento de Favara e instruido por la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente cambio Climático y Desarrollo Rural.

En este sentido, el artículo 76 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local establece que:

**“Artículo 76**

*Sin perjuicio de las causas de incompatibilidad establecidas por la Ley, los miembros de las Corporaciones locales deberán abstenerse de participar en la deliberación, votación, decisión y ejecución de todo asunto cuando concurra alguna de las causas a que se refiere la legislación de procedimiento administrativo y contratos de las Administraciones Públicas.*

*La actuación de los miembros en que concurran tales motivos implicará, cuando haya sido determinante, la invalidez de los actos en que hayan intervenido”.*

De la documentación que obra en el expediente nº 381/2017, se constata que la actuación de la alcaldesa del Ayuntamiento de Favara, ha sido relevante, por cuanto en la concesión irregular de la licencia urbanística mediante Resolución de Alcaldía nº 284/2017 de 23/08/2017, a favor del promotor A.R.B, para ejecutar la línea subterránea de baja tensión que dotase de suministro eléctrico a la nave-almacén existente en la [REDACTED] **incurrió en causa de abstención por tener interés personal, resultando acreditado que la propia alcaldesa:**

- a) Era copropietaria de la parcela respecto de la que el promotor de la obra había solicitado la licencia y,
- b) Fue la persona que, previamente, había alquilado al promotor parte del terreno de la parcela donde concretamente se encontraba la construcción destinada a nave-almacén.

**IV.- Respecto a las edificaciones existentes en la parcela sita en PL Numero 2, 46 del municipio de Favara con referencia [REDACTED]**

De la consulta de la base de datos de la Gerencia del Catastro de Valencia, la Agencia observó que en la parcela sita en PL Numero 2, 46 del municipio de Favara con referencia [REDACTED] y una superficie catastral de 4.311 m<sup>2</sup>, constaban las siguientes edificaciones:

| Uso edificación                                  | Superficie construida | Año construcción |
|--|-----------------------|------------------|
| Nave- Almacén                                    | 209 m <sup>2</sup>    | 2000             |
| Vivienda con porche cubierto, piscina y almacén. | 226 m <sup>2</sup>    | 2015             |

Tal y como se ha indicado anteriormente en el apartado “Análisis de Hechos” del presente informe, los servicios técnicos municipales en relación con las citadas edificaciones, tras efectuar sendas visitas de inspección a la parcela, emitieron informe de fecha 28/09/2022 en el que manifestaron expresamente que en los archivos municipales no consta que las obras se hubieren construido amparadas en alguna licencia urbanística.

**5. Construcciones con o sin licencia de obras.**

En los archivos municipales no consta que las obras se hayan construido amparadas en alguna licencia urbanística.

Advertido esto por los servicios técnicos municipales, y una vez que la Agencia Valenciana Antifraude inicio sus actuaciones de investigación, el Ayuntamiento de Favara, mediante certificado emitido el 26/09/2022 por el Secretario/Interventor Accidental, informa a la AVAF que la administración municipal ha incoado el expediente nº 570/2022 de restauración de la legalidad urbanística respecto de las edificaciones existentes en [REDACTED] del municipio de Favara.

Consecuentemente, se ha evidenciado por parte del Ayuntamiento de Favara la inactividad inspectora y el retraso injustificado del expediente de restauración de la legalidad urbanística que se ha incoado en 2022, tras el inicio de las actuaciones de investigación por parte de la Agencia y que parece haber sido el motivo que ha impulsado su incoación.

Al respecto debe indicarse que de acuerdo con lo establecido en el artículo 251 del vigente 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 (anterior artículo 269 de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana) la inspección urbanística es una competencia irrenunciable.

**Artículo 251. Carácter inexcusable del ejercicio de la potestad.**

*“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 este texto refundido.”*

Por tanto, la potestad inspectora no solo constituye una herramienta relevante e imprescindible para vigilar el cumplimiento de la normativa urbanística si no que es una obligación que se impone a las autoridades competentes.

De la documentación que obra en poder de la Agencia y en concreto la que consta en el expediente 46/371/18L, se constata que la actuación de la alcaldesa del Ayuntamiento de Favara, en la inactividad inspectora y la demora en la incoación del preceptivo expediente de restauración de la legalidad ha sido relevante, por cuanto:

- a) Ya la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, el 13/12/2018, durante la tramitación del expediente 46/371/18L, advirtió, entre otras omisiones/defectos de documentación, la existencia de construcciones en la parcela respecto de las cuales no constaba que se hubiere efectuado solicitud alguna ante la Dirección Territorial de Valencia de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural.

- S'ha comprovat l'existència de construccions en la parcel·la i atés que no consta en aquesta Direcció Territorial sol·licitud alguna, aqueix Ajuntament haurà de pronunciar-se sobre la seua legalitat.

- b) Y, una vez que la Conselleria acordó el archivo del expediente 46/371/18, el Ayuntamiento de Favara sí procedió a incoar la revocación de la licencia concedida, para la ejecución de la línea subterránea de baja tensión para suministrar servicio eléctrico a la nave-almacén (expediente nº 429/2019) pero, sin embargo, no acuerda incoar los oportunos expedientes para la protección de la legalidad urbanística infringida.

#### **V.- En cuanto a la posible legalización de las construcciones existentes**

Por parte de los servicios técnicos municipales, tras haber comprobado que en los archivos municipales no constaba que se hubiese concedido licencias/as urbanística/as que amparasen la construcción de las edificaciones existentes en la [REDACTED], se informa que, dado que el uso de las construcciones es compatible con el planeamiento y normativa urbanística, existen dos vías para poder legalizar las mismas:

- a) Mediante un procedimiento de restauración de la legalidad en cuya instrucción se deberá observar si se cumplen o no los parámetros/condiciones de la Homologación de las Normas Subsidiarias de Favara (apartados 4.3.4 y 4.3.5) y los requisitos establecidos en el artículo 211 del vigente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, o
- b) Mediante un procedimiento de minimización de impacto ambiental, en caso de no cumplir con los requisitos del artículo 211.b) del Decreto Legislativo 1/2021.

Literalmente, el técnico municipal en su informe de fecha 28/09/2022 concluye que:

*"[...] a la vista de los requisitos a cumplir, la posibilidad de legalizar o no las construcciones depende de varias circunstancias:*

- 1. Con respecto a la nave-almacén, si la misma fue terminada de construir con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, dicha construcción se asimila a las edificaciones con licencia urbanística. Esta circunstancia está pendiente de justificación.*
- 2. Con respecto a la vivienda unifamiliar, la parcela objeto del presente informe, según los datos catastrales, tiene una superficie de 4.311,30 m<sup>2</sup>, por lo tanto, no cumple la superficie mínima para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada.  
Para proceder a su legalización existen dos posibilidades:*

*2.1 Que se tramite la legalización como vivienda unifamiliar vinculada a una explotación agrícola, pudiendo quedar eximida del cumplimiento de la superficie mínima de parcela. En tal caso, es preceptivo el informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura.*



*2.2 Que se inicie un expediente de minimización de impacto territorial, según el artículo 230 para edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, del Decreto Legislativo 1/2021. En tal caso, durante la tramitación se comprobará la posibilidad de legalizar dicha construcción y otras existentes en la parcela. [..]”*

De las conclusiones recogidas en el informe emitido por el técnico municipal llama la atención que el mismo proponga soluciones de legalización sin que las mismas hayan sido planteadas por las presuntas personas infractoras, sin reflejar otras consideraciones.

Al respecto la Agencia debe efectuar las siguientes consideraciones:

1. En el supuesto que se constate la actuación irregular por parte de los promotores de las edificaciones existentes en la [REDACTED] el ayuntamiento debe tener presente que la inobservancia de las prescripciones normativas desencadena un sistema de reacción, que genera un triple efecto perfectamente instituido en el artículo 250 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2021, al dar lugar a la adopción 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.

Consecuentemente, si como consecuencia de la inspección municipal, el Ayuntamiento de Favara detecta que los titulares de la [REDACTED] cometido alguna infracción/es urbanística/as, al ejecutar obras no amparadas por ninguna licencia, debe iniciar dos procedimientos administrativos:

1. Procedimiento de restauración/protección de legalidad urbanística. Que tiene por objeto obligar al titular del edificio a restaurar la legalidad urbanística.
2. Procedimiento sancionador en materia urbanística. Que tiene por objeto imponer la correspondiente sanción a la persona física o jurídica que hubiere cometido la infracción urbanística (ejecutar obras sin disponer de la preceptiva licencia), todo ello sin perjuicio de la obligación de ajustar la obra o actividad a la ordenación urbanística.

Debe tenerse presente, que el cumplimiento de la sanción impuesta en el expediente sancionador en ningún caso restaura la legalidad urbanística, ni la legalización de la actuación exime, en ningún caso, del cumplimiento de la sanción impuesta.

2. En cuanto a la división “fáctica” de la [REDACTED] debe indicarse que las propietarias no solicitaron la preceptiva licencia/declaración responsable que les habilitase para ejecutar la obra del vallado interior de la parcela.

Con las obras de ejecución de la valla interior, las propietarias están haciendo efectiva una división parcelaria que en ningún caso sería legalizable.

Debiendo advertir, conforme preceptúa el apartado 8 del artículo 249 del Decreto Legislativo 1/2021 que:

*“Todas las autoridades en el ámbito de sus competencias están obligadas a detectar e impedir que se produzca el establecimiento de la base física o jurídica que, en su caso, pudiera desnaturalizar o provocar la transformación del destino legal y natural propio del medio rural”*

3. Respecto a la nave-almacén destinada a explotación ganadera equina, cuya legalización se pretende llevar a término a través de la Disposición Transitoria Vigésimosexta del Decreto Legislativo 1/2021 (anterior Disposición Final Segunda de la Ley 5/2014 LOTUP) debe indicarse que la citada disposición determina, con carácter previo, que no cualquier edificación va a estar incluida en el ámbito de aplicación de la disposición, sino únicamente aquellas que verifiquen una serie de requisitos, debiendo cumplirse todos de forma acumulativa.

***“Disposición transitoria vigésimosexta. Situación de determinadas edificaciones aisladas sin licencia.***

*Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.”*

- 4.- Respecto a la posible incoación del expediente de Licencia Individual de Minimización de Impacto Ambiental, regulada en los artículos 228 y 230 del Decreto Legislativo 1/2021, mediante la que se pretende la regularización jurídica de la vivienda, debe tenerse en cuenta que a tenor de lo preceptuado en el artículo 228 de la citada disposición **no pueden ser objeto de minimización las edificaciones para uso residencial finalizadas con posterioridad al 20/08/2014.**

Esta exigencia legal supone que la edificación esté dispuesta para su “uso residencial” en esa fecha. Se trata de una cuestión fáctica, no jurídica, que deberá ser determinada por los servicios técnicos municipales, en cada caso; debiendo indicar que, si de las sucesivas ortofotos se observa que han existido variaciones en planta de la edificación, se considerará que la vivienda no está totalmente finalizada hasta el momento en que se observe que no existe variación.

## **SÉPTIMO. - SOBRE EL INFORME PROVISIONAL DE INVESTIGACIÓN**

En fecha **31/10/2022** la Agencia emitió informe provisional de investigación en el que concluyó que, tras el estudio en detalle de la totalidad de la documentación presentada por el Ayuntamiento de Favara, así como la obtenida en fuentes abiertas, se habían detectado las siguientes irregularidades administrativas:

### **1. Concurrencia de causa de abstención.**

El expediente nº 381/2017 correspondiente a la solicitud licencia urbanística, presentada por A.R.B, para ejecutar la línea subterránea de baja tensión, concluyó con la concesión de la licencia urbanística en virtud de Resolución de Alcaldía nº 284/2017 de 23/08/2017.

Dicha resolución fue suscrita por la alcaldesa O.A.C quien era y es copropietaria de la [REDACTED] respecto de la cual el promotor, A.R.B, solicitó y se le fue otorgada la licencia urbanística que le habilitó para la ejecución de las obras.

La alcaldesa del Ayuntamiento de Favara, debió abstenerse de intervenir en la concesión de la licencia, solicitada por el promotor A.R.B, necesaria para dotar de suministro eléctrico a la nave-almacén existente en la [REDACTED] parcela que parcialmente la propia alcaldesa, el 15/12/2016, había alquilado al promotor.

Consecuentemente, en la actuación de la alcaldesa se incurrió en una causa de abstención.

### **2. Inactividad inspectora por parte del Ayuntamiento de Favara**

El Ayuntamiento de Favara ejerciendo su potestad inspectora debió haber comprobado que en la [REDACTED] se habían ejecutado obras sin las preceptiva/as licencia/as urbanística/as.

Sin entrar a resaltar, de nuevo, que el vallado y las edificaciones sin licencia se habían ejecutado sobre una parcela de la que es copropietaria la alcaldesa del ayuntamiento; debe recordarse que en 2019, tanto el vallado como la existencia de ambas construcciones ya fueron cuestionados por la propia Conselleria de Agricultura con ocasión de la instrucción del expediente 46/371/18L, instado por el Ayuntamiento de Favara con motivo de la solicitud del Informe de Carácter Territorial y Urbanístico respecto a la línea subterránea de baja tensión de la [REDACTED] por A.R.B (Exp 381/2017).

Del análisis de los hechos expuestos en el informe, resulta acreditado que tras el archivo del expediente 46/371/18L acordado por la Conselleria de Agricultura, el Ayuntamiento de Favara se limita a instruir expediente para revocar la licencia otorgada a A.R.B en virtud de Resolución de Alcaldía nº 284/2017 de 23/08/2017, sin embargo, pese haber sido cuestionada por la administración autonómica tanto el vallado interior como las

edificaciones existentes en la [REDACTED] Ayuntamiento de Favara no procedió a efectuar la oportuna inspección con el fin de acreditar la legalidad de las obras.

### **3. Retraso en la tramitación del expediente de restauración de legalidad.**

Correlativamente a la inactividad administrativa del Ayuntamiento Favara en el control de la legalidad urbanística, se evidencia un retraso injustificado en la tramitación del expediente de restauración de la legalidad respecto a las obras ejecutadas en la [REDACTED]

Es en 2022, una vez que la Agencia Valenciana Antifraude ha iniciado su procedimiento de investigación, cuando el Ayuntamiento de Favara informa que ha procedido a incoar el expediente nº 570/2022 de restauración de la legalidad urbanística respecto de las edificaciones/vallado existentes en la citada parcela.

## **OCTAVO. - TRAMITE DE AUDIENCIA**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37.9 del Reglamento de Funcionamiento y Régimen Interior de la Agencia, las conclusiones provisionales de las actuaciones de investigación realizadas por la Agencia se notificaron al Ayuntamiento de Favara el **02/11/2022**, disponiendo dicha entidad desde ese momento de 10 días hábiles para efectuar las alegaciones u observaciones que estimaran conveniente.

Posteriormente, el ayuntamiento solicitó la ampliación del citado plazo, que le fue concedida por la AVAF en virtud de la Resolución nº 949 de **16/11/2022**.

El **22/11/2022** (NRE 2022/1491) el Ayuntamiento de Favara presenta escrito de alegaciones en el que efectúa las consideraciones, que a continuación se exponen, en relación con los resultados de la investigación del Informe Provisional de Investigación de la Agencia, y adjunta la siguiente documentación.

- Copia de la instancia presentada en el Ayuntamiento de Favara por O.A.C el 20/04/2007 (NRE 729) solicitando el alta en el suministro de agua para la [REDACTED]
- Copia de la instancia presentada en el Ayuntamiento de Favara por O.A.C el 07/04/2008 (NRE 590) solicitando el alta en el suministro de agua en una parcela que no consta identificada.
- Copia de la instancia presentada en el Ayuntamiento de Favara por Mª T.A.C, el 07/04/2008 (NRE 592) solicitando el alta en el suministro de agua en una parcela que no consta identificada.
- Copia de la notificación a O.A.C de la Resolución nº 117 emitida el 30/04/2008 del alcalde del Ayuntamiento de Favara en virtud de la cual se acuerda aprobar las liquidaciones a J.A.C y O.A.C/ M.A.C en concepto de las altas de suministro de agua potable, para las parcelas 130 y nº 46, respectivamente, del polígono nº 2 de Favara.

## **NOVENO. - ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES FORMULADAS**

Todas las alegaciones formuladas y documentación aportada han sido analizadas y valoradas detenidamente, no modificándose las conclusiones del informe provisional; todo ello porque las alegaciones emitidas, son meras explicaciones de hechos que confirman la situación descrita en el informe provisional, bien porque no se comparte la exposición o los juicios en ellas expuestos, o bien porque no se justifican documentalmente las afirmaciones mantenidas, si bien la Agencia ha estimado oportuno dejar constancia de su discrepancia en la interpretación de los hechos analizados para reafirmar que su valoración definitiva es la recogida en este informe, conforme al siguiente detalle:

### **1.- Respeto a la concurrencia de causa de abstención**

La Agencia, en su informe provisional de investigación, concluyó que la alcaldesa del Ayuntamiento de Favara con su intervención en el expediente nº 381/2017 que finalizó con la concesión, en virtud de Resolución de Alcaldía nº 284/2017 de 23/08/2017, de la licencia urbanística, para ejecutar la línea subterránea de baja tensión [REDACTED] había incurrido en una causa de abstención.

Por parte del Ayuntamiento de Favara, si bien se reconoce que la alcaldesa con su actuación pudiera haber incurrido en causa de abstención, en su escrito de alegaciones, esgrime una serie de manifestaciones con el objetivo de argumentar que la misma no tuvo interés directo y personal en la concesión de la licencia y que, en su caso, ello no implicaría por sí mismo la invalidez del acto administrativo dictado.

En consecuencia, aunque se acreditase que la alcaldesa pudiera tener interés directo y personal en la concesión de la licencia, extremo éste que no ha resultado, en absoluto, acreditado, ello no implicaría, por sí mismo, la invalidez del acto administrativo afectado, ya que no tendría carácter determinante, al no existir margen alguno para la discrecionalidad administrativa.

En síntesis, los argumentos expuestos por la administración municipal son los siguientes:

- a) Que, para declarar la concurrencia de causa de abstención, es necesaria la presencia de un interés real y directo en la resolución del expediente correspondiente,
- b) Que la prohibición de intervención, como consecuencia de la causa de abstención, se refiere a asuntos estrictamente privados, no a los públicos e institucionales en los que de alguna manera puede verse afectada la esfera privada, y
- c) Que, para que la falta de abstención afecte a la validez del acto administrativo es necesario, al amparo de lo preceptuado por el artículo 96 del Reglamento de Organización,

Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales<sup>7</sup>, que la actuación de la autoridad afectada por el motivo de abstención haya sido determinante, manteniendo que “*[..] la licencia urbanística se concedió previo informe favorable emitido por los servicios técnicos municipales, siendo esta una materia reglada en la que no queda margen de actuación alguna para la discrecionalidad de la Administración*”

Al respecto por parte de la Agencia deben efectuarse las siguientes consideraciones:

- a) Constituye el deber u obligación de autoridades y funcionarios de no participar o intervenir en actos o procedimientos, en los que habiendo de informar o decidir en ellos por razón de sus cargos, no deban hacerlo cuando concurren alguno o algunos de los motivos tasados por la ley para garantizar la neutralidad, objetividad y en definitiva la imparcialidad que predica el artículo 103 de la Constitución Española.

El mandato constitucional de que la Administración ha de servir con objetividad a los intereses generales se proyecta tanto hacia la actuación institucional de la Administración como a la actuación personal de los agentes que intervienen en su nombre.

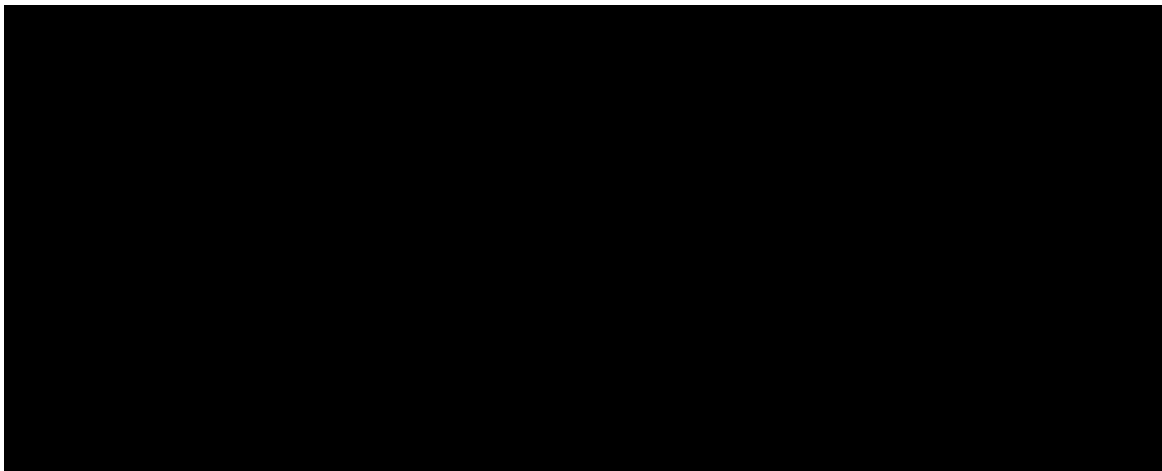
El bien jurídico protegido con el deber de abstención es la imparcialidad objetiva del agente de la Administración: la mera concurrencia de la causa de abstención obliga irremediabilmente al agente a abstenerse, con independencia de su posición subjetiva respecto a la situación que se plantee.

Con la intervención de la alcaldesa en el expediente 381/2017 existió una clara causa de abstención por cuanto se concedió una licencia viciada de nulidad de pleno derecho que, inicialmente, amparó la ejecución de las obras necesarias para dotar de suministro eléctrico a la nave-almacén existente en la citada parcela de la que era copropietaria y que expresamente O.A.C había arrendado parcialmente, el 15/12/2016, al promotor de las obras, arrendamiento que supuestamente debió generarle unos ingresos.

Asimismo, debe indicarse que la causa de abstención volvió a concurrir o adquirir mayor entidad con ocasión de la instrucción del expediente 46/371/18L, instado por el Ayuntamiento de Favara, con motivo de la solicitud del Informe de Carácter Territorial y Urbanístico respecto a la línea subterránea de baja tensión de la [REDACTED] [REDACTED] por cuanto durante la tramitación del citado expediente la administración autonómica, además de requerir la presentación de determinada documentación, advirtió la existencia en la parcela de otras edificaciones, distintas a la nave-almacén, respecto de las que solicitó expresamente al Ayuntamiento de Favara que se pronunciase sobre su legalidad y de un vallado parcial interior del cual también solicita que se aclare su finalidad.

<sup>7</sup> Por error se cita el artículo 96 del ROFRJ cuando el ayuntamiento pretende referirse al artículo 23 Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público

Ante el requerimiento efectuado por la Dirección Territorial de Valencia de la Conselleria de Agricultura, existen varias solicitudes<sup>8</sup>, presentadas por el Ayuntamiento de Favara, de ampliación de plazo para atender su cumplimiento; resultando acreditado que el 09/04/2019, O.A.C actuando como propietaria de la parcela y en el seno del expediente que ella había incoado en su condición de alcaldesa en representación del ayuntamiento, solicita una prórroga de 8 meses para poder cumplir con los citados requerimientos, manifestando expresamente que *“[.ella es la propietaria y persona afectada en la tramitación del expediente (46/371/18L) y que el Sr A.R.B [..] no puede aportar la documentación requerida por serle imposible”*.



- b) El expediente 46/371/18L finalizó con su archivo, acordado por el Director Territorial de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente Cambio Climático y Desarrollo Rural, al no haberse aportado por el Ayuntamiento de Favara ni los interesados (promotor de las obras y propietarias de la parcela) la documentación necesaria para poder continuar con su tramitación.

Consecuentemente, resulta acreditado que la intervención de la alcaldesa durante la tramitación de este expediente, directamente vinculado al expediente municipal nº 381/2017, intensificó la causa de abstención que ya concurría, por cuanto se estaba cuestionado la legalidad de un vallado interior y de unas edificaciones construidas en una parcela de suelo no urbanizable de la que la alcaldesa era y es copropietaria.

Además, el hecho de que el Ayuntamiento de Favara no emitiese el informe sobre la legalidad de las edificaciones detectadas por la DTV de la Conselleria de Agricultura evidenció la consciente inacción de la administración municipal en la incoación del pertinente expediente de restauración de la legalidad urbanística; **por lo tanto sí fue determinante la actuación de la alcaldesa, incurso en causa de abstención, tanto en la tramitación del expediente municipal 381/2017 como en el expediente autonómico 46/371/18L**, como

---

<sup>8</sup> Escrito del DTV de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente Cambio Climático y Desarrollo Rural de fecha 18/04/2019 en virtud del cual se acuerda el archivo del expediente 46/371/18L.

de la inacción municipal obviando los deberes inherentes del Ayuntamiento con las consecuencias de todo ello.

## **2.- En cuanto a la inactividad inspectora por parte del Ayuntamiento de Favara**

La Agencia en su informe provisional de investigación concluyó que con ocasión del expediente 46/371/18L, incoado a instancia del Ayuntamiento de Favara y archivado por la Conselleria de Agricultura, la administración municipal se limitó a instruir expediente para revocar la licencia otorgada a A.R.B en virtud de Resolución de Alcaldía nº 284/2017 de 23/08/2017 y sin embargo, pese haber sido cuestionada por la administración autonómica tanto el vallado interior como las edificaciones existentes en la [REDACTED] no procedió a efectuar la oportuna inspección con el fin de acreditar la legalidad de las obras.

El Ayuntamiento de Favara en su escrito de alegaciones, presentado a la AVAF el 22/11/2022, reconoce expresamente que debía haber acordado la realización de un acto de inspección urbanística tras haber tenido conocimiento que la Conselleria competente en materia de agricultura había cuestionado tanto el vallado como las edificaciones emplazadas en la parcela rústica, y efectúa, entre otras, las siguientes manifestaciones con el fin de justificar su inactividad:

- a) Que “[..] no lo hizo debido a la falta de medios que caracteriza a los municipios de escasa población, ya que, en ese momento, la atención de la Administración estaba centrada en la tramitación de la licencia para la construcción de una línea subterránea de baja tensión en dicha parcela, y en la subsanación de la solicitud del informe de carácter territorial y urbanístico de la Conselleria.”,
- b) Que “[..] tampoco es que la Conselleria competente en materia de Agricultura cuestionase dichas construcciones, ni formulase petición de inspección urbanística, sino que se limitó a pedir al Ayuntamiento que se pronunciara sobre la legalidad de dichas construcciones a los únicos efectos de emitir el correspondiente informe sobre la actuación de instalación de la línea subterránea.” y
- c) Que la Conselleria no volvió a “[..] reiterar la petición de informe de legalidad de las construcciones existentes en la parcela, ni formular petición de inspección urbanística o de apertura de procedimiento para la restauración de la legalidad urbanística.”

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 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, en el caso objeto del expediente abierto por la AVAF la situación se agrava por cuanto la autoridad local que tendría que haber adoptado, hace años, las medidas de restauración de la legalidad es copropietaria de la parcela donde se ubican las edificaciones supuestamente construidas sin licencia y probablemente no legalizables.



En el presente caso es indisoluble que el ayuntamiento no actúe ante actuaciones urbanísticas no amparadas en licencias o con licencias viciadas de nulidad de pleno de derecho realizadas sobre [REDACTED] de la propia alcaldesa del municipio, la cual además ha tenido participación decisoria en los hechos analizados por acción u omisión.

Consecuentemente, esta Agencia considera que las alegaciones formuladas por el Ayuntamiento de Favara no justifican que la administración municipal no haya ejercido su potestad inspectora en materia urbanística ni adoptado las medidas precisas para impulsar la tramitación de los correspondientes y preceptivos procedimientos, debiendo reiterarse que de acuerdo con lo establecido en el artículo 251 del vigente 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 (anterior artículo 269 de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana) **la inspección urbanística es una competencia irrenunciable y de inexcusable ejercicio por la administración actuante.**

### **3.- Respecto al retraso en la tramitación del expediente de restauración de legalidad**

En el informe provisional de investigación la Agencia concluyó un retraso injustificado, por parte del Ayuntamiento de Favara, en la tramitación del expediente de restauración de la legalidad respecto a las obras ejecutadas en la [REDACTED] municipio de Favara y ello por cuanto ha sido en 2022, una vez que la AVAF inició su procedimiento de investigación, cuando el Ayuntamiento de Favara informa que ha procedido a incoar el expediente nº 570/2022 de restauración de la legalidad urbanística respecto de las edificaciones/vallado existentes en la citada parcela.

El Ayuntamiento de Favara, en su escrito de alegaciones **reconoce que el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística se inició en virtud de providencia de alcaldía de fecha 23/09/2022 a la vista del escrito de la AVAF de fecha 14/09/2022**, manifestando al respecto que:

*“[...] no puede imputarse al Ayuntamiento, en modo alguno, retraso en la tramitación de dicho expediente. Cuestión diferente es que el Ayuntamiento no abriera dicho expediente a la vista del escrito de la Conselleria, en 2018, por los motivos anteriormente expuestos, sino a resultas del escrito de la AVA en 2022”.*

Por parte de la Agencia, manteniendo la conclusión de su informe provisional de investigación, solo procede confirmar que en efecto el retraso injustificado en la incoación del expediente de restauración de la legalidad es computado desde 2018, fecha en la que la administración autonómica puso de manifiesto la existencia de las supuestas edificaciones y vallado ilegales en la [REDACTED] del municipio de Favara, debiendo ser puntualizado de nuevo que las supuestas construcciones ilegales se ubican en una parcela de la que era y es copropietaria la alcaldesa O.A.C, siendo sorprendente el argumento municipal de no poder ser achacado retraso en la tramitación del expediente que se inició, tras la investigación de la Agencia, en septiembre de 2022 pero que a la vez el ayuntamiento reconoce que debió abrirse en 2018.

#### **4.- En cuanto a la división fáctica de la**

La Agencia concluyó en su informe provisional de investigación que la [REDACTED] la base de datos del Catastro del año 2015, se encontraba dividida por una valla metálica, para cuya ejecución las propietarias de la parcela no solicitaron la preceptiva licencia/declaración responsable que les habilitase para ejecutar la obra/instalación del vallado interior y con la que estaban haciendo efectiva una división parcelaria, en la que en una parte se encuentra la vivienda unifamiliar y la piscina y en la otra parte la nave-almacén de explotación ganadera equina, que en ningún caso sería legalizable.

La existencia del vallado interior fue corroborada, por los servicios técnicos municipales, en su informe de fecha 28/09/2022 y anteriormente, advertida, por la Dirección Territorial de Valencia de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural en su informe de fecha 12/12/2018 emitido con ocasión de la instrucción del Expediente 46/371/18L RM/bg quién ya requirió al Ayuntamiento de Favara que indicase sobre cual era el objeto de dicha división interior parcelaria.

El Ayuntamiento de Favara en su escrito de alegaciones concluye que:

*"[...] se trata de un cerramiento no perimetral de la parcela, cuyo objeto no es sino delimitar una zona para el esparcimiento y pastoreo de animales, por lo que no requiere licencia urbanística, debiendo, eso sí, cumplir las condiciones fijadas por el referido Decreto 178/2005, de 18 de noviembre, para compatibilizar su objeto con la libre circulación de la fauna silvestre."*

Por parte de la Agencia debe manifestarse que no resulta acreditada que la finalidad de la división interna de la parcela este vinculada a la explotación ganadera equina que se pretendía desarrollar en la nave-almacén existente; máxime si se tiene presente que el vallado existente deja en una parte de la parcela la vivienda unifamiliar con piscina y en el otro la nave-almacén de explotación ganadera equina, lo que evidencia la finalidad urbanística del acto material de división del terreno al tener la parcela una superficie inferior a la mínima exigida por la ley para que pueda construirse una vivienda aislada y unifamiliar (artículo 211 del vigente Decreto Legislativo 1/2021, anterior artículo 197 LOTUP)

#### **5.- Respecto a la posibilidad de legalizar las construcciones existentes**

La AVAF, en su informe provisional de investigación, manifestó respecto a la pretensión del Ayuntamiento de Favara de incoar expediente de Licencia Individual de Minimización de Impacto Ambiental (artículos 228 y 230 del Decreto Legislativo 1/2021) con el fin de proceder a la regularización jurídica de la vivienda unifamiliar y piscina, que debía tenerse en cuenta, además del incumplimiento mínimo de la superficie de la parcela, que no pueden **ser objeto de minimización las edificaciones para uso residencial finalizadas con posterioridad al 20/08/2014**, conforme establece el artículo 228 del Decreto 1/2021.

C/ Navellos, 14. 46003 - València - 962787450 - <https://www.antifraucv.es>  
Q4601431B - DIR3 I00001560

El Ayuntamiento de Favara adjunta documentación a su escrito de alegaciones con el fin de acreditar la existencia de las construcciones con anterioridad al 2014; aportando en concreto un certificado de la secretaria municipal de fecha 10 de noviembre de 2007 en el que consta, solo en cuanto a la nave-almacén destinada a explotación ganadera que esta construcción existía hace más de 25 años, el citado certificado no se refiere a las otras construcciones existentes en la parcela, es decir la vivienda unifamiliar con porche, piscina y almacén.

Asimismo, se advierte que, en el **Anexo I**, adjunto al presente informe, se incorporan capturas del visor cartográfico de la [REDACTED] correspondientes a los años 2004,2012,2015 y 2022, comprobándose que no es hasta el años 2015 cuando aparece la edificación correspondiente a la vivienda unifamiliar con porche cubierto y piscina.

A tenor de lo anteriormente expuesto, dado que desde el **09/03/2022<sup>9</sup>** está en funcionamiento la **Agencia Valenciana de Protección del Territorio (AVPT)**, organismo autónomo dependiente de la Generalitat Valenciana, creado por la Disposición Adicional Decimotercera de la entonces vigente Ley 5/2014. , de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (tras la modificación introducida por los artículos 104 y 105 de la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de la Generalitat), y si bien el Ayuntamiento de Favara no consta adherido a la AVPT con el fin de delegarle las competencias en materia de protección de la legalidad urbanística sobre suelo no urbanizable, se estima oportuno, por el alcance de las funciones y competencias atribuidas a la AVPT, remitirle copia de la resolución final de investigación que se dicte por la AVAF en el seno del expediente de investigación nº 2021/G01\_02/000084 para su conocimiento a los efectos oportunos.

La AVAF es consciente que en el territorio de los municipios que no se hubieran adherido a la AVPT, este organismo ha asumido de la Generalitat, **en régimen de concurrencia con los ayuntamientos**, la competencia en materia de protección de la legalidad urbanística respecto a ilícitos graves o muy graves cometidos en suelo no urbanizable, resultando de aplicación en estos supuestos el artículo 288 del TRLOTUP, que mantiene la previsión de que la administración que actúe en primer lugar respecto a un caso concreto será la competente.

A los anteriores hechos, resultan de aplicación los siguientes;

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **I.- Normativa reguladora de la Agencia Valenciana Antifraude**

#### **PRIMERO. – Fines y funciones de la Agencia**

El artículo 4 de Ley 11/2016, de 28 de noviembre, de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana (DOGV núm. 7928, de 30.11.2016) que establece, entre otras, como funciones de la Agencia:

---

<sup>9</sup> En virtud de la Resolución de 2 de marzo de 2022 de la presidencia de la AVPT de asunción de funciones en materia de protección de la legalidad urbanística por la AVPT (DOGV nº 9294 / 09.03.2022).

***“a) La prevención y la investigación de posibles casos de uso o destino irregular de fondos públicos y de conductas opuestas a la integridad o contrarias a los principios de objetividad, eficacia y sumisión plena a la ley y al derecho.***

***b) La prevención y la alerta con relación a conductas del personal al servicio de las entidades públicas que comporten el uso o abuso en beneficio privado de informaciones que tengan por razón de sus funciones o que tengan o puedan tener como resultado el uso o el destino irregular de fondos públicos o de cualquier otro aprovechamiento contrario al ordenamiento jurídico.***

***c) Investigar los actos o las omisiones que pudieran ser constitutivos de infracción administrativa, disciplinaria o penal y, en función de los resultados de la investigación, instar la incoación de los procedimientos que corresponda para depurar las responsabilidades que pudieran corresponder. (...)***

Estableciendo en este sentido la Ley 11/2016, en el artículo 16 apartados 4 y 5 que:

***“4. Si en el curso de las actuaciones emprendidas por la agencia se observan indicios de que se hayan cometido infracciones disciplinarias, el director o la directora de la agencia lo deberá comunicar al órgano que en cada caso corresponda. Si hay indicios de que hayan tenido lugar conductas o hechos presumiblemente constitutivos de delito, se trasladará de forma inmediata al ministerio fiscal o a la autoridad judicial y, en caso de que se pueda derivar una posible responsabilidad contable, se trasladará a la jurisdicción del Tribunal de Cuentas.***

***5. La agencia puede dirigir recomendaciones motivadas a las administraciones y a las entidades públicas en que se sugiera la modificación, la anulación o la incorporación de criterios con la finalidad de evitar las disfunciones o las prácticas administrativas susceptibles de mejora, en los supuestos y las áreas de riesgo de conductas irregulares detectadas. (..)***

## **SEGUNDO. - Objeto de las actuaciones de investigación**

El artículo 31 del Reglamento de Funcionamiento y Régimen Interior de la Agencia de 27 de junio de 2019 (DOGV núm. 8582, de 2.07.2019), establece respecto al objeto de las actuaciones de investigación, entre otros aspectos, los siguientes:

***“1. Las actuaciones de investigación e inspección que lleve a cabo la Agencia tienen por objeto constatar y documentar casos concretos de uso o destino irregular de fondos públicos, de conductas del personal al servicio de las entidades públicas que comporten el uso o abuso en beneficio privado de informaciones que tengan por razón de sus funciones, o que tengan o puedan tener como resultado el uso o el destino irregular de fondos públicos o de cualquier otro aprovechamiento contrario al ordenamiento jurídico, así como de conductas opuestas a la integridad o contrarias a los principios de objetividad, eficacia y sumisión plena a la ley y al derecho. Igualmente, corresponde a la Agencia investigar los actos o las omisiones que pudieran ser constitutivos de infracción administrativa o disciplinaria y, en función de los resultados de la investigación, instar la incoación de los procedimientos que corresponda para depurar las responsabilidades que pudieran corresponder.[...]***

3. La Agencia no tiene competencias en las funciones y materias que corresponden a la autoridad judicial, el Ministerio Fiscal y la policía judicial, ni puede investigar los mismos hechos que han sido objeto de sus investigaciones. En caso de que la autoridad judicial o el Ministerio Fiscal inicien un procedimiento para determinar el relieve penal de unos hechos que constituyen al mismo tiempo el objeto de actuaciones de investigación de la Agencia, se interrumpirán las actuaciones y se aportará inmediatamente toda la información de la que esta disponga.

4. En todo caso, en las actuaciones de investigación de la Agencia se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 262 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal y en los artículos 2 y 9 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.”

### TERCERO. - Trámite de audiencia

El artículo 37.9 del Reglamento de Funcionamiento y Régimen Interior de la Agencia de 27 de junio de 2019 (DOGV núm. 8582, de 2.07.2019) establece lo siguiente:

*“Instruido el procedimiento, e inmediatamente antes de redactar la resolución que concluya el mismo, se pondrá en conocimiento de las entidades investigadas o personas afectadas el informe provisional de la investigación para que presenten sus observaciones en un plazo no inferior a diez días hábiles a partir de la recepción de la comunicación. Las administraciones, instituciones o personas jurídicas a quienes se les ofrezca el trámite de audiencia estarán obligadas a comunicar dicho trámite a los sujetos de su organización que pudieran verse afectados”.*

### CUARTO. - Conclusión de las actuaciones de investigación

El artículo 16 de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre establece que:

*“Una vez finalizada la tramitación, el director o directora de la agencia:*

- 1. Deberá emitir un informe motivado sobre las conclusiones de las investigaciones, que deberá tramitar el órgano que corresponda en cada caso, el cual, posteriormente y en el plazo que se haya establecido en el informe, deberá informar al director o la directora de la agencia sobre las medidas adoptadas o, en su caso, los motivos que le impiden actuar de acuerdo con las recomendaciones formuladas.*
- 2. Finalizará el procedimiento, en su caso, con archivo de las actuaciones. El archivo será comunicado al denunciante o solicitante en escrito motivado.*
- 3. Iniciará un procedimiento sancionador de conformidad con lo dispuesto en esta ley.*
- 4. Si en el curso de las actuaciones emprendidas por la agencia se observan indicios de que se hayan cometido infracciones disciplinarias, el director o la directora de la agencia lo deberá comunicar al órgano que en cada caso corresponda. Si hay indicios de que hayan tenido lugar conductas o hechos presumiblemente constitutivos de delito, se trasladará de forma inmediata al ministerio fiscal o a la autoridad judicial y, en caso de que se pueda derivar una posible responsabilidad contable, se trasladará a la jurisdicción del Tribunal de Cuentas.*
- 5. La agencia puede dirigir recomendaciones motivadas a las administraciones y a las entidades públicas en que se sugiera la modificación, la anulación o la incorporación de criterios con la*

*finalidad de evitar las disfunciones o las prácticas administrativas susceptibles de mejora, en los supuestos y las áreas de riesgo de conductas irregulares detectadas.*

6. *Si la relevancia social o la importancia de los hechos que hayan motivado la actuación de la agencia lo requieren, el director o la directora puede presentar a la comisión parlamentaria correspondiente, a iniciativa propia o por resolución de Les Corts, el informe o los informes extraordinarios que correspondan.”*

## II.- Normativa específica de aplicación.

Vistas las materias objeto de la alerta, como normativa específica de aplicación a la misma, se relaciona la siguiente, destacando de las normas, sin carácter exhaustivo, algunos preceptos que se entienden de interés recoger de forma expresa:

**PRIMERO.** –Atendiendo a la fecha en que se concedió la Resolución de Alcaldía nº 284/2017 de 23/08/2017 en virtud de la cual se concedió la licencia urbanística para ejecutar la línea subterránea de baja tensión para suministrar servicio eléctrico a la nave-almacén de explotación ganadera equina existente en la [REDACTED], resulta de aplicación la **Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje anterior artículo 196 Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP)** y en concreto los siguientes artículos:

- El artículo 197.1.a) de la LOTUP, por cuanto describe el uso de edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal, y las correspondientes actividades complementarias.
- El artículo 201.1 de la LOTUP, por cuanto especifica que los actos de uso y aprovechamiento en suelo no urbanizable, previstos en el artículo 197 (apartados a, b, y c), serán autorizables por los Ayuntamientos con la correspondiente licencia municipal, sin la previa declaración de interés comunitario, pero con informes de las consejerías competentes en la materia. Según el apartado 2, del citado precepto, para las actuaciones descritas en el artículo 197, apartado a), informará la Conselleria competente en materia de agricultura

**SEGUNDO.** – En cuanto a la ejecución de las obras de vallado interior de la parcela sin autorización municipal, además de la normativa relacionada en el apartado siguiente, resultaría de aplicación:

- El artículo 26.2 del **Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre establece que la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística.
- La **Ley 19/1995 de Modernización de Explotaciones Agrarias**, cuyo artículo 23, de carácter básico, según lo dispuesto en la Disposición Adicional primera de la citada ley, define lo que se entiende por unidad mínima de cultivo y atribuye a las Comunidades

autónomas la fijación de dicha extensión superficial y fundamenta la necesidad de su establecimiento en regadío y seco.

- Para la identificación de la unidad mínima de cultivo, en el ámbito de la Comunidad Valenciana debe acudirse al artículo 61 de la **Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana**, que establece como unidad mínima de cultivo la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, puedan llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona tomada en consideración.
- El **Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano**, que en su artículo único determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo en 2,5 hectáreas en seco y 0'5 hectáreas en regadío.
- La **Orden de 17 de octubre de 2005, de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, por la que se regula la emisión de los informes de carácter territorial y urbanístico**, estableciéndose en el artículo 3 e) la emisión de informe referentes a parcelación o segregaciones de fincas o terrenos rústicos regulados en el Título 3 de la Ley 19/1995 de Modernización de Explotaciones Agrarias.

**TERCERO.** – 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**, en concreto los siguientes preceptos:

**Artículo 210. Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable.**

*“1. Las edificaciones situadas en el suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado y adecuadas al uso, explotación y aprovechamiento al que se vinculan, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.*

*2. Mientras no exista plan que lo autorice, no podrá edificarse con una altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables.*

*3. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.*

*4. Todas las edificaciones y actividades que se implanten por primera vez en suelo no urbanizable se ajustarán a la ordenación aprobada, dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen y cumplirán el anexo XI de este texto refundido, o disposición reglamentaria que la sustituya, y el resto de la normativa de prevención de incendios forestales.*

*5. Todas las edificaciones y actividades que estuvieran implantadas el 20 de agosto de 2014 que se regularicen por cualquiera de los procedimientos legalmente previstos, deberán disminuir el riesgo de*

*incendios forestales cumpliendo las reglas del anexo XI de este texto refundido, o disposición reglamentaria que la sustituya, únicamente en la medida en que lo exija el plan municipal de prevención de incendios, sin impedir la viabilidad del proceso de legalización.”*

**Artículo 211. Ordenación de usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable.**

*“1. La zonificación del suelo no urbanizable podrá prever, en función de sus características y con carácter excepcional, los siguientes usos y aprovechamientos:*

*a) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias de acuerdo con la legislación agropecuaria, adecuadas para el uso correspondiente relacionado con la explotación para la cual se solicita autorización. Al menos la mitad de la parcela tiene que quedar libre de edificación o construcción, exceptuando los hidrantes de riego, arquetas para alojar válvulas, estaciones meteorológicas y de telecontrol, además de construcciones para cabezales de riego localizado que no ocupen más de 12 m<sup>2</sup> asociados a captaciones de agua legalmente establecidas, así como los invernaderos, excepto aquellos destinados a la pública concurrencia y los que inutilizan el suelo agrario, y los depósitos o tanques de materiales flexibles utilizados por las explotaciones agropecuarias para el almacenamiento de líquidos inherentes a la propia actividad. Esta superficie libre de edificación tiene que mantenerse en su uso agrario o forestal, o con sus características naturales propias. También se admite, con las mismas exigencias, el uso y las instalaciones necesarias para la cría y mantenimiento particular o comercial de animales, incluidos los de compañía, siempre que se ajusten a la normativa sectorial aplicable.*

*Estas edificaciones en ningún caso podrán albergar cocinas, baños, dormitorios y otros servicios similares destinados a usos residenciales o terciarios. A tal efecto, no tendrán la consideración de baños destinados a tales usos las instalaciones de agua y saneamiento que tengan por objeto cumplir con la normativa en materia de sanidad e higiene de las explotaciones agrarias. Las administraciones públicas tendrán que velar por el ejercicio de sus potestades de disciplina urbanística respecto de las edificaciones con fines agropecuarios que sin autorización sean destinadas a usos residenciales o terciarios.*

*b) Vivienda aislada y familiar, cumpliendo los siguientes requisitos:*

*1.º Se permitirá, excepcionalmente, edificar en parcelas de perímetro ininterrumpido que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según el planeamiento, que en ningún caso será inferior a una hectárea por vivienda.*

*2.º La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del 2 % de la superficie de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del 2 % de la superficie de la finca rústica en que se realicen.*

*3.º La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y la topografía del terreno.*

*4.º Se exigirá una previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, una adecuada gestión de los residuos y un tratamiento adecuado de las aguas residuales que impida la contaminación del suelo. Los costes de estas infraestructuras o instalaciones serán a cargo de la persona propietaria.*



*5.º La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el planeamiento urbanístico, quedando prohibidas las agrupaciones de viviendas en una misma parcela, así como las que tengan características propias de las viviendas colectivas.*

*En el caso de que se trate de viviendas aisladas y unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y complementaria, mediante informe favorable de la conselleria competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agropecuaria, se las podrá eximir justificadamente del cumplimiento de los requisitos regulados en el apartado b, 1.º y 2.º, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agropecuarias.*

*Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, para la autorización de estas viviendas rurales, será preceptivo que el planeamiento urbanístico o, en su caso, su modificación haya delimitado justificadamente las zonas en que sea posible la realización de estas edificaciones y que, en todo caso, cuenten con el informe favorable de la conselleria competente en materia de agricultura con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras.*

*La conselleria competente en materia de agricultura solo emitirá informe favorable para aquellas viviendas que estén vinculadas a una explotación agropecuaria de una dimensión mínima de una unidad de trabajo agrario o cuya persona titular tenga la condición de agricultura profesional, según la legislación agraria vigente, siempre y cuando se justifique su necesidad y la idoneidad de su ubicación. [...]*

#### **Artículo 214. Actuaciones promovidas por particulares.**

*“1. Están sujetos a licencia urbanística municipal y, si procede, a previa declaración de interés comunitario, en los términos que prevé este capítulo, los actos de uso y aprovechamiento que promuevan las y los particulares en el suelo no urbanizable.*

*No están sujetos a licencia municipal los trabajos habituales de la actividad agropecuaria, como por ejemplo arranque y nueva plantación de cultivos permanentes, las instalaciones de riego en parcela que comprenden los hidrantes y cabezas de riego localizado, arquetas para alojar válvulas, estaciones meteorológicas y de telecontrol. Tampoco están sujetos a licencia municipal las estructuras ligeras no permanentes para la producción agropecuaria y forestal, así como los depósitos o tanques de materiales flexibles utilizados por las explotaciones agropecuarias para el almacenamiento de líquidos inherentes a la propia actividad.*

*2. No se podrán otorgar licencias municipales, ni de obras ni de actividad, que legitimen usos y aprovechamiento en suelo no urbanizable que, en los casos y mediante las técnicas reguladas en este capítulo, estén sujetos a previo informe, declaración de interés comunitario o autorización correspondiente, hasta que conste en el expediente su emisión y, en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas por ellos.*

*3. La solicitud de las licencias que autoricen actos de edificación en suelo no urbanizable que requieran la previa declaración de interés comunitario, deberán incorporar dicha declaración junto con la solicitud.*

*4. Las licencias que autoricen actos de edificación en el suelo no urbanizable se otorgarán condicionadas a la inscripción en el registro de la propiedad de la vinculación de la superficie mínima de parcela, parcelas o parte de ellas, exigible urbanísticamente para la construcción que se autoriza, así como la consecuente indivisibilidad de la misma, las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario. En el caso de explotaciones agropecuarias o forestales, no se requerirá vincular todas las parcelas que constituyen la explotación que justifica la*

*necesidad de la construcción, sino únicamente la superficie urbanísticamente requerida para su autorización. Sin embargo, estas edificaciones no podrán alterar el uso y actividad que se desarrolle en las mismas y que justificaban su autorización.*

*5. En todo caso, el transcurso del plazo previsto legalmente para otorgar la licencia municipal en estos supuestos tendrá efectos desestimatorios, considerándose denegada la autorización.*

**6. No podrán iniciarse obras o instalaciones en el medio rural sin que previamente se obtengan las licencias municipales para su lícito funcionamiento.”**

**Artículo 215. Actividades, actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable sujetos a licencia municipal sin la previa declaración de interés comunitario.**

*“1. Los actos de uso y aprovechamiento en suelo no urbanizable previstos en el artículo 211.1, párrafos a, b y c de este texto refundido, serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, sin previa declaración de interés comunitario. En estos casos, además de los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, deberán emitirse informes por las consellerías competentes por razón de la materia, debiendo incorporarse en las licencias correspondientes las condiciones incluidas en ellos. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.*

*2. Sin perjuicio de la solicitud de aquellos otros informes que se consideren necesarios por aplicación de la normativa sectorial o por las características propias de la solicitud, el ayuntamiento, antes de otorgar la licencia de obras, deberá solicitar los siguientes informes:*

*a) En los supuestos del artículo 211.1.a de este texto refundido, deberá solicitar informe de la consellería competente en materia de agricultura, ganadería, caza, gestión del medio natural o animales domésticos, en función del uso y de su ubicación. Salvo para las actividades de mantenimiento y conservación de las estructuras e infraestructuras para la producción agropecuaria que no alteren las prestaciones de la propia infraestructura, ni se altere el uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable. En este caso se someterá al régimen de declaración responsable.*

*b) En los supuestos del artículo 211.1.c de este texto refundido, debe solicitar un informe de la consellería competente en materia de urbanismo, medio ambiente y en materia de carreteras.*

*c) Si el uso o aprovechamiento se ubica en el suelo no urbanizable protegido, será preceptivo el informe de la consellería competente en materia de urbanismo y, en su caso, el de la administración competente por razón de los valores que determinan la protección de dicho suelo.”*

**Artículo 228. Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable.**

*“1. El plan general estructural, o cualquier instrumento de planeamiento con capacidad de establecer la ordenación estructural, podrán delimitar como zona urbanística en el suelo no urbanizable los núcleos de viviendas consolidados que deben minimizar su impacto territorial, cuya implantación se haya efectuado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación.*

*2. A los efectos de la delimitación a que se refiere el apartado anterior, se consideran núcleos de viviendas consolidados las agrupaciones de viviendas implantadas sobre ámbitos en suelo no urbanizable que conserven una parcelación de características rurales. A los efectos de la minimización de impactos territoriales existe una agrupación de viviendas en suelo no urbanizable*

*siempre que haya una densidad igual o superior a tres viviendas por hectárea, sin perjuicio de que puedan tener tal consideración grupos de una menor densidad cuando proceda por condiciones de proximidad, de infraestructuras y territoriales.*

**3. Únicamente podrán legalizar la obra y el uso residencial, a través de su inclusión en el ámbito de los instrumentos regulados en este capítulo, las edificaciones completamente acabadas antes del 20 de agosto de 2014.** Y ello con independencia de la situación jurídico-administrativa en la que se encuentren, y a salvo del contenido de las sentencias judiciales que sobre las mismas hayan recaído, que se deberán cumplir de acuerdo con lo que se disponga en las resoluciones de ejecución que los tribunales dicten.

*La solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica de cualquiera de los instrumentos de minimización de impactos regulados en este capítulo implica la suspensión de la tramitación de los expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística o de la ejecución de las resoluciones que recaigan sobre obras que puedan ampararse en ellos. Quedan en suspenso, asimismo, los plazos de prescripción o caducidad de las acciones o procedimientos en ejecución o tramitación.*

*En caso de no producirse la aprobación del instrumento, decae la posibilidad de alcanzar la legalización de las edificaciones a través de los instrumentos regulados en este capítulo, debiendo preceptivamente dictarse y ejecutarse las órdenes que procedan de acuerdo con los artículos 250 y siguientes del presente texto refundido.*

**4. Para legalizar, a través del plan, edificaciones que se encuentren situadas en el suelo que goce de cualquier tipo de protección por sus especiales valores ambientales, o suelo que se encuentre afectado por limitaciones de uso específicas derivadas de la aplicación de la normativa sectorial de minas, costas, aguas, riesgo de inundación o infraestructuras, o por la existencia de actividades implantadas legalmente o en proceso de legalización, se deberá emitir informe previo vinculante de la administración con competencias afectadas.**

**5. En el caso de que el núcleo de viviendas consolidado o viviendas aisladas objeto de la minimización de impacto territorial se encuentre en terreno forestal o colindante a él, se procurará la realización de las medidas que la legislación de prevención de incendios forestales establezca para las nuevas urbanizaciones, edificaciones y usos.**

*En caso de no realización de estas medidas en el proyecto de legalización, la administración pública quedará exenta de responsabilidad en el supuesto de que se produzcan daños materiales como consecuencia de un incendio.*

*En el supuesto de que el núcleo de viviendas consolidado objeto de la minimización de impacto territorial se encuentre en un área inundable y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes exigirán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y el Plan de Acción Territorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.*

*En los dos casos anteriores, la parte promotora deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a las posibles personas afectadas, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de licencia de obra o legalización.*

*Junto a la declaración responsable de primera ocupación se acompañará, en su caso, certificado del registro de la propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona forestal sin haber realizado las medidas de prevención contra incendios forestales o que se encuentra en zona inundable.”*

**Artículo 230. Actuaciones de minimización de impacto territorial generado por las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.**

*1. Las personas propietarias de edificaciones susceptibles de acoger los usos residenciales previstos en el artículo 228 de este texto refundido que, por la ubicación alejada de todo núcleo de viviendas consolidado, no puedan integrarse en un plan especial de minimización deberán solicitar la declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial. Para ello, deberán presentar ante el ayuntamiento, junto a la solicitud, la documentación que acredite que no es posible incluirlas en un ámbito de minimización de impactos de los previstos en el artículo 228.2 de este texto refundido. Corresponde al pleno del ayuntamiento la declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial a través de una decisión reglada y singular sobre el cumplimiento de los requisitos legales que no supone ejercicio de la potestad de planeamiento. La declaración de situación individualizada debe incluir las condiciones edificatorias a las que debe ajustarse la posterior licencia de legalización de la construcción. En estos casos no serán aplicables los requisitos establecidos en el artículo 211.1.b de este texto refundido.*

*La declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial implicará la suspensión de la tramitación de los expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística o de la ejecución de las resoluciones que recaigan sobre las obras que puedan regularizarse. Quedan en suspenso asimismo los plazos de prescripción o caducidad de las acciones o procedimientos en tramitación o ejecución.*

*2. Después de haber obtenido la declaración a que se refiere el apartado anterior, la persona interesada ha de solicitar una licencia de minimización de impacto territorial y de ocupación en el ayuntamiento a la que debe adjuntar un estudio de integración paisajística, un análisis de las afectaciones y riesgos ambientales y medidas correctoras propuestas para evitarlos, un proyecto básico, donde se describa la situación actual de la edificación y las obras que resulten necesarias para el cumplimiento de las obligaciones marcadas por los artículos 190 y concordantes de este texto refundido.*

*En un plazo máximo de cuatro años desde la obtención de la licencia, la persona interesada deberá solicitar en el ayuntamiento la licencia de ocupación aportando el correspondiente certificado de finalización de las obras de minimización de impacto territorial, así como el resto de los documentos técnicos necesarios.*

*En el caso de que las viviendas aisladas objeto de la minimización de impacto territorial se encuentren en terreno forestal o contiguo a este, se debe procurar la realización de las medidas que la legislación de prevención de incendios forestales establezca para las nuevas urbanizaciones, edificaciones y usos.*

*En caso de que la vivienda objeto de la minimización de impacto territorial se encuentre en un área inundable, las administraciones competentes deben exigir la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del sistema nacional de protección civil, y el Plan de acción territorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.*

*3. El otorgamiento de la licencia quedará sometido al régimen general establecido en el artículo 215 del presente texto refundido.*

4. El otorgamiento de licencia a edificaciones respecto de las que quepan acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística precisará de informe previo y vinculante de las administraciones con competencias afectadas cuando se encuentran en una de estas situaciones:

- a) Que estén situadas en suelo que goce de cualquier tipo de protección por sus especiales valores ambientales.
- b) Que estén afectadas por limitaciones de uso específicas derivadas de la aplicación de la normativa sectorial de minas, costas, aguas, riesgo de inundación o infraestructuras, o por la existencia de actividades implantadas legalmente o en proceso de legalización.

5. El acto de otorgamiento de estas licencias contendrá el conjunto de condicionantes establecidos, que deberán verificarse por parte del ayuntamiento. Asimismo, el ayuntamiento comunicará a la Agencia Valenciana de Protección del Territorio tanto el acto de otorgamiento de dichas licencias como las correspondientes licencias de ocupación.”

#### **Artículo 232. Actos sujetos a licencia.**

“Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de este texto refundido y sin perjuicio de las otras autorizaciones que sean procedentes conforme a la legislación aplicable, los siguientes actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo:

- a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- b) Las obras de edificación, construcción implantación de instalaciones de nueva planta. [...]”

#### **Artículo 233. Actuaciones sujetas a declaración responsable.**

1. Están sujetas a declaración responsable, en los términos del artículo 241 de este texto refundido: [...]

- e) El levantamiento y reparación de muros de fábrica o mampostería, no estructurales, y el **vallado de parcelas**, independientemente del sistema constructivo elegido que no estén sujetos a licencia de acuerdo con el artículo 232 de este texto refundido.
- f) La **primera ocupación de las edificaciones** y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación, así como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas. [...]”

#### **Artículo 248. Indivisibilidad de terrenos en las distintas clases de suelo.**

“Son indivisibles: [...]

- d) No son divisibles las parcelas ubicadas en suelo no urbanizable o en suelo urbanizable sin programación, salvo que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo siguiente.”

#### **Artículo 249. Parcelaciones de fincas rústicas.**

“1. En el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programa aprobado es igualmente exigible la licencia que autorice todo acto de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, salvo los supuestos de innecesidad de licencia de parcelación, previa declaración del ayuntamiento, conforme al artículo 247 de este texto refundido.

2. *En ningún caso podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos rústicos en contra de lo dispuesto en la normativa agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación. No podrán autorizarse actos de división o segregación en contra de lo dispuesto en el plan especial de minimización regulado en el artículo 229 de este texto refundido.*

3. *Tampoco podrán autorizarse en el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programación las parcelaciones urbanísticas. Está prohibida, por considerarse parcelación urbanística:*

a) *Toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad la edificación o, en su caso, crear las infraestructuras requeridas para que la edificación tenga lugar, salvo en los supuestos de edificación excepcionalmente autorizables conforme a el presente texto refundido.*

b) *Los actos ejecutados con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente y que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varias titularidades, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de este texto refundido.*

4. *No podrán autorizarse actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista una presunción legal de que tales actos tienen finalidad urbanística. Se presume la presencia de finalidad urbanística cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes:*

a) *Que existan ya de hecho en los terrenos, o esté proyectada su instalación, infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades relacionadas con la utilización y explotación de los recursos naturales de la tierra mediante el empleo de técnicas normales y ordinarias, o de carácter específicamente urbano.*

b) *Que dé lugar a una finca de superficie inferior a la mínima exigible por este texto refundido para una vivienda aislada y familiar, salvo que no se aumente el número de fincas respecto de las antes existentes, por haber simultánea agrupación o agregación a finca o fincas colindantes de porción o porciones segregadas, siempre que ninguna de las fincas resultantes de tales operaciones sea inferior a la calificada como indivisible en alguna licencia o autorización anterior y, en su caso, se cumplan las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas. Se estimará que no concurre esta circunstancia cuando quede acreditada que la finalidad de la división o segregación está vinculada exclusivamente a la explotación agraria, conforme a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación.*

5. *Si se pretendiere una parcelación en alguno de los supuestos previstos en los apartados 2, 3 y 4 anteriores, la notaría, antes de elevar la parcelación a escritura pública, o el personal registrador de la propiedad, antes de practicar la inscripción registral, podrán solicitar informe del ayuntamiento correspondiente. Transcurridos tres meses sin que se emita informe, podrá elevarse la parcelación a escritura pública y realizarse la inscripción por el personal registrador de la propiedad.*

6. *Será ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el presente texto refundido y en el planeamiento territorial o urbanístico aplicable. En ningún caso, los lotes resultantes de la misma se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos.*

7. *Las licencias municipales y los instrumentos públicos que las testimonien, así como las inscripciones que se practiquen, harán constar la condición indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar, para evitar que, por fraccionamiento sucesivo, se eluda el cumplimiento de este texto refundido.*

**8. Todas las autoridades en el ámbito de sus competencias están obligadas a detectar e impedir que se produzca el establecimiento de la base física o jurídica que, en su caso, pudiera desnaturalizar o provocar la transformación del destino legal y natural propio del medio rural.”**

**Artículo 250. Reacción administrativa ante la actuación ilegal.**

*“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 las personas responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades civiles o penales.*

*2. Las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado tienen carácter real y alcanzan a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas.*

*3. Los órganos competentes para la iniciación de un expediente de disciplina urbanística comunicarán la resolución o acuerdo de incoación del procedimiento sobre disciplina urbanística al registro de la propiedad a los efectos de su inscripción.”*

**Artículo 251. Carácter inexcusable del ejercicio de la potestad.**

*“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 este texto refundido”.*

**Disposición transitoria vigesimosexta. Situación de determinadas edificaciones aisladas sin licencia.**

*“Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.”*

**CUARTO.** - La Homologación de las Normas Subsidiarias de Favara, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo el 13 de noviembre de 2002.

**QUINTO.** - La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL) en concreto:

#### **“Artículo 76**

*Sin perjuicio de las causas de incompatibilidad establecidas por la Ley, los miembros de las Corporaciones locales deberán abstenerse de participar en la deliberación, votación, decisión y ejecución de todo asunto cuando concurra alguna de las causas a que se refiere la legislación de procedimiento administrativo y contratos de las Administraciones Públicas.*

**La actuación de los miembros en que concurran tales motivos implicará, cuando haya sido determinante, la invalidez de los actos en que hayan intervenido”.**

**SEXTO. - La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. (LRJSP), en especial:**

#### **Artículo 23. Abstención.**

*“1. Las autoridades y el personal al servicio de las Administraciones en quienes se den algunas de las circunstancias señaladas en el apartado siguiente se abstendrán de intervenir en el procedimiento y lo comunicarán a su superior inmediato, quien resolverá lo procedente.*

*2. Son motivos de abstención los siguientes:*

*a) Tener interés personal en el asunto de que se trate o en otro en cuya resolución pudiera influir la de aquél; ser administrador de sociedad o entidad interesada, o tener cuestión litigiosa pendiente con algún interesado. [...]*

*3. Los órganos jerárquicamente superiores a quien se encuentre en alguna de las circunstancias señaladas en el punto anterior podrán ordenarle que se abstengan de toda intervención en el expediente.*

*4. La actuación de autoridades y personal al servicio de las Administraciones Públicas en los que concurran motivos de abstención no implicará, necesariamente, y en todo caso, la invalidez de los actos en que hayan intervenido*

*5. La no abstención en los casos en que concurra alguna de esas circunstancias dará lugar a la responsabilidad que proceda.”*

A tenor de lo anteriormente expuesto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, de la Generalitat, de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitario Valenciana, y en ejercicio de las funciones y competencias que me fueron atribuidas en virtud del nombramiento efectuado mediante Resolución de 29 de mayo de 2017, de la Presidencia de Les Corts

#### **RESUELVO**

**PRIMERO.** - Resolver las alegaciones formuladas por el Ayuntamiento de Favara al informe provisional de investigación de la Agencia, de fecha 31/10/2022, desestimando todas ellas conforme a los motivos expuestos en el informe final de investigación y recogidos en la parte expositiva de la presente la resolución.



**SEGUNDO.** – Finalizar el procedimiento de investigación elevando las siguientes conclusiones definitivas:

**1) Concurrencia de causa de abstención**

Ha resultado acreditada que la actuación de la alcaldesa O.A.C, incura en causa de abstención, tanto en la tramitación del expediente municipal nº 381/2017 como en el expediente autonómico nº 46/371/18L sí fue determinante, por cuanto:

- En el expediente nº 381/2017, instruido por la administración municipal, la alcaldesa O.A.C concedió una licencia que, inicialmente, amparó la ejecución de las obras necesarias para dotar de suministro eléctrico [REDACTED] de la que era y es copropietaria, y que había expresamente arrendado parcialmente el 15/12/2016 al promotor de las obras.
- En el expediente nº 46/371/18L, instruido por la administración autonómica, la alcaldesa O.A.C, teniendo pleno conocimiento que las edificaciones existentes [REDACTED] (vivienda unifamiliar con porche cubierto, piscina, almacén) no habían sido construidas al amparo de una licencia urbanística, no ejercito la competencia en materia de protección de la legalidad urbanística (inspección, supervisión, sanción y restablecimiento de la legalidad urbanística) respecto a los supuestos ilícitos cometidos en suelo no urbanizable que fueron advertidos por la administración autonómica.

**2) Inactividad inspectora por parte del Ayuntamiento de Favara**

Ha resultado acreditada la inactividad inspectora por parte del Ayuntamiento de Favara, respecto a las construcciones existentes en la [REDACTED] legalidad ya fue cuestionada por la administración autonómica en 2018; sin embargo, es en 2022 cuando los servicios técnicos municipales, a requerimiento de la Agencia Valenciana Antifraude:

- Efectúan sendas inspecciones a la parcela en cuestión,
- Comprueban en los archivos municipales los antecedentes sobre la existencia o no de licencias que habilitasen las edificaciones y
- Emiten, el 28/09/2022, informe sobre si las construcciones son o no conformes a las normas urbanísticas de aplicación en la zona, si están o no amparadas por licencia y si son o no legalizables a la vista de dicha normativa; planteando, asimismo, bajo determinadas condiciones, los posibles procedimientos que, en su caso, pudieran incoarse para proceder a su legalización.

Si bien queda pendiente, que los servicios técnicos municipales, se pronuncien, en caso de no ser legalizables las obras, sobre la valoración económica y el plazo estimado preciso para ejecutar su demolición que deberá ser ordenada a las copropietarias de la parcela, con advertencia de que, en caso de no hacerlo en el plazo dado al efecto, se procederá por el Ayuntamiento en vía de ejecución subsidiaria, a costa de las propietarias.

### **3) Retraso en la tramitación del expediente de restauración de legalidad**

La administración municipal el 23/09/2022 incoó el expediente nº 570/2022 de restauración de la legalidad urbanística respecto de las edificaciones existentes en el [REDACTED] municipio de Favara, resultando acreditado el injustificado retraso en su tramitación.

**TERCERO.** - Formular las siguientes recomendaciones al Ayuntamiento de Favara vistas las conductas irregulares detectadas, y teniendo en consideración la potestad de esta Agencia recogida en el artículo 40 de su Reglamento de Funcionamiento y Régimen Interior de la Agencia de 27 de junio de 2019, para recomendar las acciones que considere oportunas en aras a evitar las disfunciones o prácticas administrativas no ajustadas a derecho:

**RECOMENDACIÓN PRIMERA.** – El Ayuntamiento de Favara deberá tramitar e informar sobre el estado de tramitación del expediente de revisión de oficio, incoado en virtud de la Resolución de Alcaldía nº 304/2022, de la licencia urbanística concedida, a favor de A.R.B, para ejecutar la línea subterránea de baja tensión para suministrar servicio eléctrico a la nave-almacén de explotación ganadera equina existente en la [REDACTED] [REDACTED] mediante Resolución de Alcaldía nº 284/2017.

Tal y como se advirtió en el informe provisional de investigación en dicho procedimiento el ayuntamiento debía tener presente por un lado que los servicios técnicos municipales en su informe de 28/09/2022 manifestaron que las obras necesarias para la instalación de la línea subterránea de baja tensión sí se habían ejecutado y por otro que el Secretario Interventor municipal en informe de fecha 09/07/2019 ya advirtió que si el ayuntamiento revocase la licencia por incurrir en infracción del ordenamiento jurídico al haberse otorgado una licencia sin haber obtenido previamente el informe vinculante de la Conselleria de Agricultura sería probable que el titular de la licencia formulase reclamación de responsabilidad patrimonial contra la administración municipal que en su día otorgó el título habilitante que ahora revoca.

**RECOMENDACIÓN SEGUNDA.** – El Ayuntamiento deberá informar sobre el estado de tramitación del expediente nº 570/2022 de restauración de la legalidad urbanística respecto de las edificaciones existentes en el [REDACTED] municipio de Favara.

**RECOMENDACIÓN TERCERA.** - El Ayuntamiento de Favara debe proceder a la depuración de las responsabilidades que se hayan derivado, en su caso, tanto de funcionarios como de autoridades por el retraso injustificado de la tramitación del expediente de restauración de la legalidad urbanística n.º 570/2022, informando a esta Agencia del resultado de estos o de las razones que impiden su exigencia.

**CUARTO.** – Conceder un **plazo de TRES meses**, a partir de la recepción de la resolución que pone fin a la investigación, para que el Ayuntamiento de Favara informe al director de la Agencia

C/ Navellos, 14. 46003 - València - 962787450 - <https://www.antifraucv.es>  
Q4601431B - DIR3 I00001560

sobre la incoación o continuación de los procedimientos anteriormente relacionados.

**QUINTO.** - Informar que la aportación a esta Agencia de la información requerida deberá efectuarse en los plazos indicados en cada requerimiento o recomendación, lo que deberá realizarse a través de la Sede electrónica de la Agencia Valenciana Antifraude (<https://sede.antifraucv.es>) realizando el trámite "Instancia genérica" disponible en el Catálogo de Servicios de la mencionada sede.

Para cualquier duda al respecto de la presentación de la documentación puede ponerse en contacto con la Agencia a través de teléfono 962 787 450 o correo electrónico [investigacio@antifraucv.es](mailto:investigacio@antifraucv.es), indicando el número de expediente y referencia que figura en el encabezado.

**SEXTO.** - Informar al Ayuntamiento de Favara que en caso de que no aplicar las recomendaciones propuestas, ni justificarse su no aplicación, la Agencia deberá hacerlo constar en la Memoria anual o en un informe extraordinario a les Corts, según corresponda.

En cualquier caso, antes de hacer constar expresamente el incumplimiento, la Agencia deberá comunicarlo, con la propuesta de memoria o informe, a la persona u órgano afectados a fin de que aleguen lo que crean conveniente. Todo ello en cumplimiento del referido artículo 40 del Reglamento de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana.

**SÉPTIMO.** - Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de Favara y a la persona alertadora para su conocimiento y efectos oportunos. Indicándoles que la presente resolución tiene carácter confidencial y dado que contiene datos de carácter personal e informaciones que puedan afectar a derechos de terceros debe extremarse el deber de sigilo por parte del personal que tenga acceso al mismo.

**OCTAVO.** - Notificar la presente resolución a la Agencia Valenciana de Protección del Territorio para su conocimiento y efectos oportunos. Indicándole que la presente resolución tiene carácter confidencial y dado que contiene datos de carácter personal e informaciones que puedan afectar a derechos de terceros debe extremarse el deber de sigilo por parte del personal que tenga acceso al mismo.

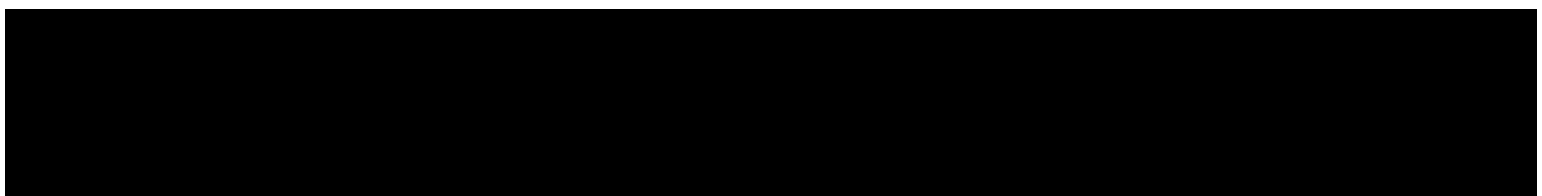
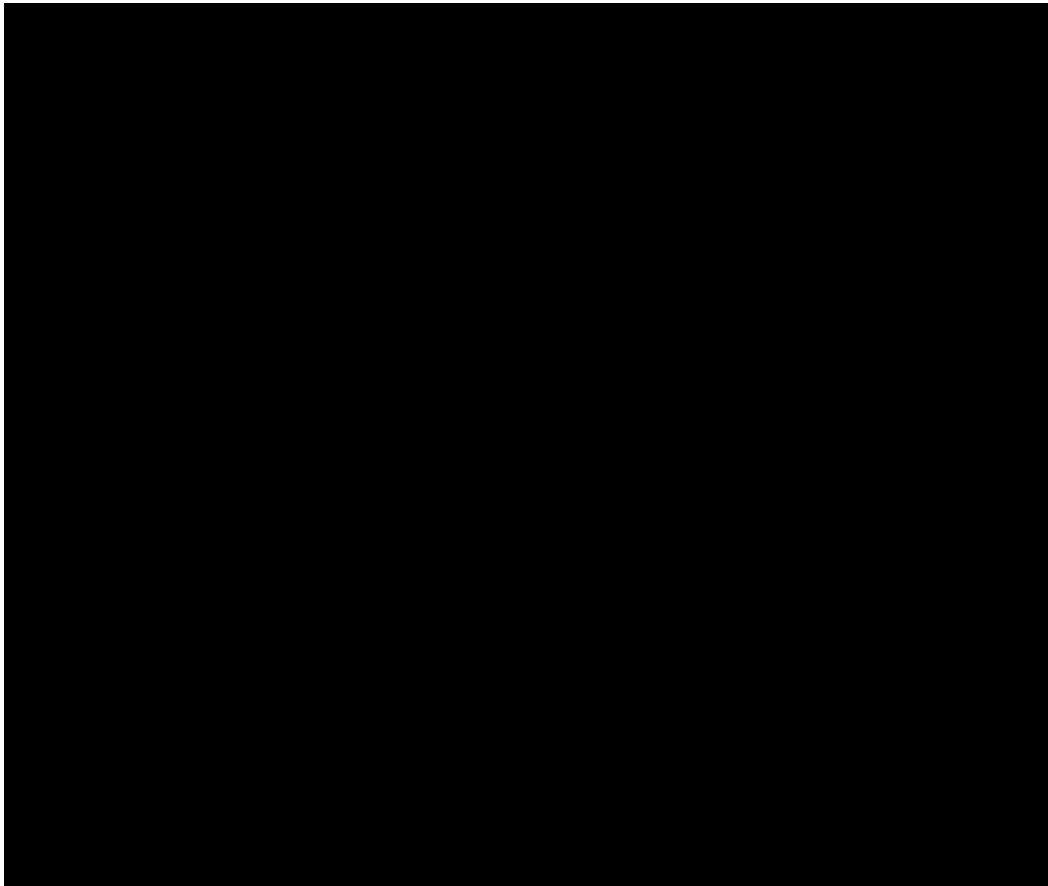
**NOVENO.** - Contra la presente resolución, que finaliza las actuaciones de investigación con recomendaciones e inicia la fase de seguimiento de las mismas, no cabe recurso alguno; ello, de conformidad con lo establecido en el art. 40.2. del Reglamento de Funcionamiento y Régimen Interior de la Agencia.

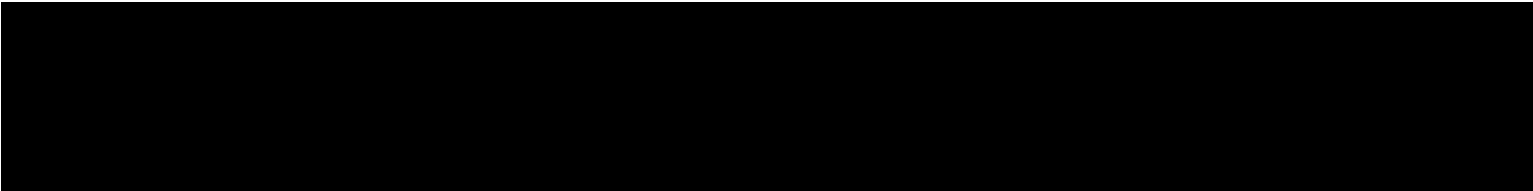
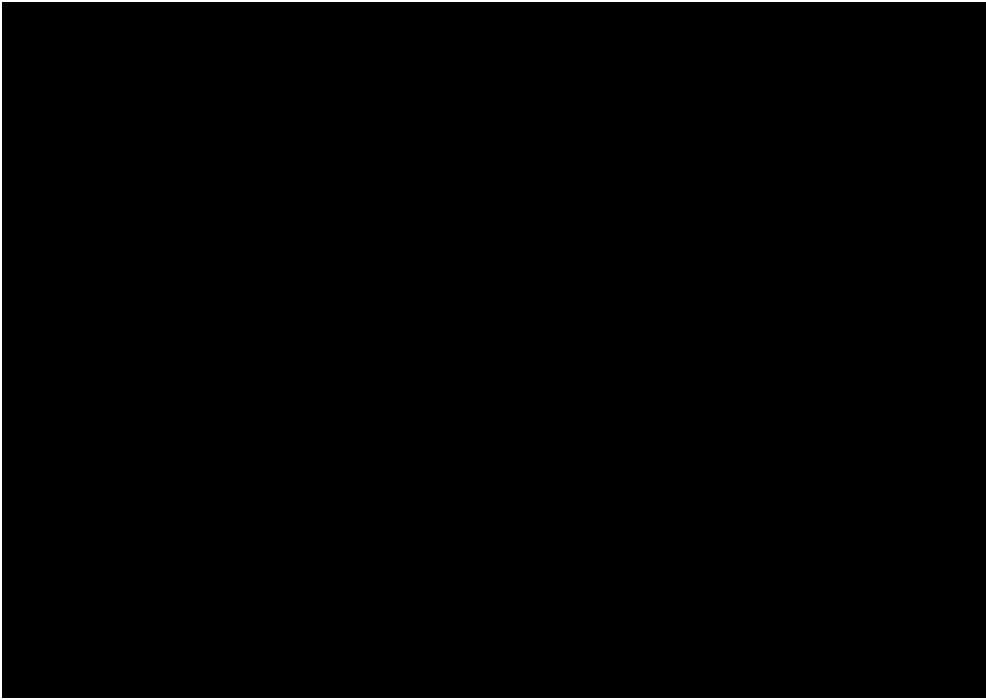
València, a la fecha de la firma electrónica  
(Documento firmado electrónicamente. Código de verificación al margen)

**El director de la Agencia**

## ANEXO I

Visor de Cartografía del Instituto Cartográfico de València





ANEXO II

