



Expediente: ██████████	Dirección de análisis e investigación
Asunto: Irregularidades urbanísticas y medioambientales en parcela 239 del polígono 4 del municipio de Ibi – Parque Natural del Carrascal de la Font Roja	
Referencia: ██████████	
Denunciado: Ayuntamiento de Ibi – P0307900A	
Fase: Resolución de conclusión de actuaciones de investigación	

RESOLUCIÓN DE CONCLUSIÓN DE 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 7 de junio de 2023 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 han presentado alerta relativa a la presunta existencia de conductas contrarias a los principios y normas urbanísticas en la concesión de las licencias de construcción y de primera ocupación en una parcela del municipio de Ibi, y la falta de vigilancia en el cumplimiento del impacto ambiental, sin que se hayan llevado a cabo los correspondientes procedimientos de restauración y/o sancionadores por parte de la entidad denunciada referenciada en el encabezado, como administración competente.

En concreto, se alerta del incumplimiento de los parámetros urbanísticos en la parcela 239 del polígono 4 en cuanto a la ocupación máxima permitida, el no ajuste de las construcciones existentes al proyecto aprobado, y a la falta de vigilancia municipal del impacto ambiental; con la inacción de la administración competente (la entidad denunciada referenciada en el encabezado).

A la alerta se adjunta determinada documentación al objeto de acreditar los hechos denunciados.

Segundo.- Apertura del expediente

La alerta presentada dio lugar a la apertura en esta Agencia del expediente número ██████████, habiéndose acusado recibo de la misma por parte de la Agencia, tal y como dispone el artículo 35.3 del *Reglamento de funcionamiento y régimen interior de la Agencia de 27 de junio de 2019 (DOGV núm. 8582, de 2.07.2019)*, modificado mediante resolución de 16 de diciembre de 2021 (DOGV núm. 9250, de 05.01.2022)



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

Tercero.- Análisis de verosimilitud

Una vez analizado el objeto de los hechos y conductas concretados en la alerta, recogidos en el apartado primero de los antecedentes de hecho, y a los efectos de poder realizar un correcto análisis de la verosimilitud, mediante requerimiento de fecha en fecha 06/04/2022 (registro de salida 2021000445), se solicitó a la entidad denunciada la siguiente información y documentación:

1. *Que se aporte el expediente/s de licencia urbanística que hayan podido otorgarse en la parcela 239 del polígono 4 (Partida de Campos) en el municipio de Ibi (referencias catastrales 03079A004002390000KH y 03079A00400239001LJ), ubicada dentro del Parque Natural del Carrascal de la Font Roja.*

El expediente deberá contener una certificación de la persona que ejerza las funciones de secretaria municipal, del índice de todos los documentos que conforman el expediente/s de referencia. Este índice será del expediente completo, numerado y foliado o referenciado cada documento que lo conforme con su correspondiente código seguro de verificación (csv).

2. *Que se aporte la/s correspondiente/s liquidación provisional y liquidación definitiva del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras y tasa urbanística relativas a las licencias solicitadas sobre la parcela de referencia, incluyendo la certificación final de las obras. Asimismo, deberá certificarse por la persona que ejerza las funciones de tesorería municipal, la identificación de la liquidación, el detalle de la misma (base imponible, tipo de gravamen y cuota tributaria), el estado de recaudación de las mismas (cobrado, pendiente en voluntaria o pendiente en ejecutiva), así como la fecha de cobro, en su caso.*
3. *Certificación de la persona que ejerza las funciones de secretaria municipal de informe del empleado público responsable de licencias urbanísticas sobre los siguientes extremos:*
 - *Si la licencia urbanística cumple la normativa urbanística en suelo no urbanizable (al encontrarse la finca dentro de un Parque Natural), en lo relativo al porcentaje máximo de ocupación de las distintas edificaciones, con el correspondiente detalle de porcentajes y superficies por tipo de edificación y su justificación.*
 - *Si las construcciones, instalaciones y/u obras ejecutadas han cumplido la Estimación de Impacto Ambiental (EIA).*
 - *Si se ha otorgado licencia de segunda ocupación a la vivienda que se tenía que haber derribado (según proyecto y EIA); aportando, en tal caso, el correspondiente informe técnico, jurídico y resolución administrativa adoptada respecto al otorgamiento de la licencia.*

Ante dicho requerimiento, en fecha 06/05/2022, mediante escrito con registro de entrada de la AVAF número 2022000644, se presentó contestación del Ayuntamiento de Ibi con la siguiente documentación:

Contestación por parte del Teniente de Alcalde delegado de Urbanismo de 05/05/2022, en la que adjunta:

- Certificado de la Secretaría General del índice de todos los documentos que conforman el expediente/s de referencia.
- Certificado del Tesorero Municipal de fecha 3/05/2022.



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

- Certificación de la Secretaría General acerca del informe del arquitecto municipal de fecha 05/05/2022, en el que cita:

Sobre el cumplimiento de la normativa urbanística

En primer lugar, y tal y como se desprende del informe técnico desfavorable de la arquitecta municipal suscrito con fecha 18/10/2011, la parcela sobre la que se otorgó licencia (8.290,14 m² según registro), es inferior a la mínima establecida por la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable (10.000 m²), así como por el actual Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

En este sentido, y puesto que la parcela no alcanza la superficie mínima para haber sido posible su edificación, no resulta procedente analizar parámetros de ocupación y/o edificabilidad, al depender estos porcentajes exclusivamente de la superficie de la parcela, siempre y cuando esta cumpla la superficie mínima requerida por la normativa urbanística aplicable.

Por ello, la licencia urbanística otorgada NO CUMPLE la normativa urbanística en suelo no urbanizable, con independencia de la ocupación y/o edificabilidad consumida.

(...)

En tercer lugar, en cuanto a las construcciones existentes en la parcela, se informa lo siguiente:

El proyecto de obra nueva contempló la realización de la vivienda y la piscina, teniendo en cuenta la previa demolición de las construcciones preexistentes en la parcela (almacén, cochera, piscina y vivienda), para las que se solicitó licencia de demolición.

Con fecha 23/04/2014, consta informe favorable de primera ocupación por parte del arquitecto técnico municipal, en el que se indica que “se han demolido todas las edificaciones antiguas existentes en la parcela excepto una, de las que ha sido demolida la cubierta constituyendo un espacio descubierto no computable a efectos de edificación y que según manifiesta la propiedad se mantiene a modo de corral (.../...).

Ello no obstante, según se desprende del visor cartográfico de la generalitat valenciana del año 2021, aparentemente sólo se produjo la demolición del “almacén” y de la “cochera”, manteniendo la anterior “vivienda” y la “piscina”.

Además, en lugar de ejecutar una nueva piscina, se ejecutaron dos.

Según el visor cartográfico de la generalitat valenciana, y mediante su herramienta de medición, constan en la parcela las siguientes construcciones:



	CONSTRUCCIONES	ESTADO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE OCUPADA
Edificaciones	Vivienda (licencia obras expte. 2-30-10)	Ejecutada (con licencia de obra y ocupación)	325,10 m ² (según proyecto obra nueva)	165,80 m ² (según proyecto obra nueva)
	"Vivienda" preexistente	No demolida (Consta licencia de demolición)	63 m ² (según proyecto demolición)	63 m ² (según proyecto demolición)
	"Cochera"	Demolida (Consta licencia de demolición)	-	-
	"Almacén"	Demolida (Consta licencia de demolición)	-	-
	<i>Total</i>			388,1 m²
Servicios complementarios sin obra de fábrica sobre rasante natural	2 Piscinas	Ejecutadas (Consta licencia para una única piscina de 78 m ²)	-	70 m ² * (35 m ² x 2)
	Suelos pavimentados	Ejecutados (Consta licencia pero han ejecutado más superficie)	-	+ 200 m ² *
	"Piscina" preexistente	No demolida (Consta licencia de demolición)	-	55 m ² (según proyecto demolición)
	<i>Total</i>			> 300 m²*

* Superficies medidas según herramienta de medición del visor cartográfico de la GV.

Por todo ello, se aprecia que, además del incumplimiento del requisito de parcela mínima para poder edificar, las construcciones existentes en la actualidad superan con creces los porcentajes máximos de ocupación y edificabilidad admisibles, por lo que las construcciones existentes en la parcela incumplirían los parámetros urbanísticos de ocupación y edificabilidad.

- Informe de la especialista medioambiental de fecha 05/05/2022.
- Informe de funcionarias responsable de licencias de obras relativo a existencia de licencia de segunda ocupación a la vivienda que se tenía que haber derribado (según proyecto y EIA); posibles licencias anteriores de ocupación de fecha 05/05/2022.
- Informe funcionarias trámites de licencias de obras y Tag de licencias de fecha 05/05/2022

Cuarto.- Informe previo

Visto que 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, modificada por la Ley 27/2018, de 27 de diciembre, establece que el inicio de las actuaciones por parte de la Agencia se producirá cuando se haya comprobado la existencia de indicios razonables de veracidad de los hechos o conductas que hayan sido objeto de la denuncia, tras el análisis efectuado por la Dirección de Análisis e Investigación, se emitió informe previo de verosimilitud en fecha 23 de febrero de 2023.

Teniendo en consideración que los hechos denunciados objeto del presente expediente entran dentro del ámbito competencial de la Agencia (art. 3. de la Ley 11/2016), así como, vistos los hechos y la documentación obrante en el expediente, **concluyó dicho análisis con la constatación de**



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

que los hechos o conductas denunciadas eran verídicas y requerían ser investigadas. Por lo tanto, en aplicación del artículo 11 y 12 de la *Ley 11/2016*, la Agencia comprobó previamente la existencia de indicios razonables de veracidad de los hechos sobre los que ha tenido información, a los efectos de acordar el inicio de actuaciones de investigación.

Quinto.- Resolución de inicio de actuaciones de investigación

En fecha 24 de febrero de 2023, se dictó Resolución número 185/2023 del Director de la Agencia Valenciana Antifraude de inicio de actuaciones de investigación, en la que se acordó iniciar las actuaciones de investigación del expediente [REDACTED] y requerir al Ayuntamiento de Ibi cierta información y documentación detallada en el apartado séptimo siguiente, otorgándole para ello un plazo de veinte días hábiles.

Dicha resolución fue notificada al Ayuntamiento de Ibi el pasado día 28 de febrero de 2023, mediante la puesta a disposición de la notificación en la sede electrónica de la Agencia Valenciana Antifraude (registro de salida número [REDACTED])

Sexto.- Actuaciones en fase de investigación

- I. En la Resolución núm. 185 de 24 de febrero de 2023, de inicio de las actuaciones de investigación, se solicitó al Ayuntamiento de Ibi la presentación de la documentación que se relaciona a continuación:

- *Si consta la existencia de denuncias y/o actas de inspección sobre la parcela de referencia, así como del estado de su tramitación.*
- *Si existe algún expediente sancionador o de restauración de la legalidad urbanística infringida relativo a la parcela de referencia (Polígono 4 parcela 239), y en el caso de que así sea, que se aporten copias de dichos expedientes.*

El expediente deberá contener una certificación de la persona que ejerza las funciones de secretaría municipal, del índice de todos los documentos que conforman el expediente/s de referencia. Este índice será del expediente completo, numerado y foliado o referenciado cada documento que lo conforme con su correspondiente código seguro de verificación (csv).

- *Certificado de las personas empadronadas en la parcela de referencia (Polígono 4 parcela 239 del término municipal de Ibi).*
- *Informe jurídico de 13 de febrero de 2013 del Letrado Asesor D. [REDACTED] en el trámite de otorgamiento de la licencia de obra mayor, concedida por Decreto OB11 de 14 de febrero de 2013 del expediente municipal nº 2-30-10.*
- *Cualquier otra información relevante sobre el procedimiento y organización para la tramitación de las denuncias/actas de inspección de referencia.*

El 15 de marzo de 2023 (NRE 2023000266) el ayuntamiento de Ibi presenta la documentación requerida, excepto la del «Informe jurídico de 13 de febrero de 2013 del Letrado Asesor D. [REDACTED] en el trámite de otorgamiento de la licencia de obra mayor, concedida por Decreto OB11 de 14 de febrero de 2013 del expediente municipal nº 2-30-10»



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

- II. En fecha de 2 de enero de 2023 (registro de entrada núm. 2023000002) tuvo entrada en la Agencia el aviso de solicitud al Ayuntamiento de Ibi de licencia para la instalación de placas fotovoltaicas sobre la cubierta de la vivienda objeto del presente expediente.

En el Oficio de contestación por parte de la Agencia (registro de salida núm. [REDACTED]) notificado el 28 de febrero al propio ayuntamiento, se informa que «*hasta que no se haya terminado la pertinente investigación y esta Agencia alcance las conclusiones definitivas, no puede pronunciarse sobre la posible implantación de nuevas instalaciones en la vivienda objeto del expediente, sin perjuicio de las competencias propias de la administración local.*»

Séptimo.- Informe provisional de investigación

En fecha 21 de abril de 2023, se emitió informe provisional de investigación, en el que, tras el estudio en detalle de la totalidad de la documentación requerida, así como la obtenida en fuentes abiertas y la obrante en el expediente, se concluyó la existencia de las siguientes irregularidades:

Irregularidad 1. Irregularidad constatada en relación con licencia de obra mayor concedida

- Queda acreditado que los informes de la arquitecta municipal no eran favorables a la concesión de la licencia, a pesar de lo descrito en la resolución de otorgamiento de la licencia, y que la parcela no cumple los condicionantes mínimos para ese tipo de obra.

Irregularidad 2.- Irregularidad constatada en relación con la licencia de Primera Ocupación concedida.

- Queda acreditado que la licencia de ocupación no comprobó la "adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia", observándose ya por el propio técnico que informó dicha licencia que una edificación que debía derribarse, no se derriba, y por lo tanto se modifica lo descrito en el proyecto objeto de la licencia de obra mayor.

Irregularidad 3.- Irregularidad constatada en relación a la custodia de los elementos integrantes de un expediente de licencia de obra mayor.

- Queda acreditado que no consta el informe jurídico en el expediente de otorgamiento de la licencia de obra mayor.

Dicho informe provisional fue notificado a la entidad denunciada en fecha de 19 de mayo de 2023 mediante la puesta a disposición de la notificación en la sede de la Agencia Valenciana Antifraude (registro de salida núm. 2023000569 de la misma fecha).

Octavo.- Trámite de audiencia

De conformidad con lo dispuesto en el art. 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 Ibi el 19 de mayo de 2023, disponiendo la entidad desde ese momento de 10 días hábiles para efectuar las alegaciones u observaciones que estimaran convenientes.

Dentro del plazo de audiencia concedido, mediante escrito con registro de entrada en la AVAF núm. [REDACTED] de 26 de mayo de 2023, se presenta escrito de alegaciones sobre los siguientes aspectos del informe provisional, por parte de la entidad denunciada, consistiendo dicho escrito en:



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

- Certificado de la secretaria de la fecha de la toma de posesión del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento Ibi actual (a 26 de mayo de 2023).
- Decreto de 26 de mayo de 2023, con csv: LUAC CPA4 F3X7 UQY7 ZXM7, en el que hace constar lo siguiente:

DECRETO

ASUNTO: ALEGACIONES A EMITIR EN TRÁMITE DE AUDIENCIA CONCEDIDO EN RELACIÓN CON LA NOTIFICACIÓN DEL INFORME PROVISIONAL EMITIDO POR LA AGENCIA VALENCIANA ANTIFRAUDE EN EL EXPEDIENTE [REDACTED]

Visto el informe jurídico emitido por la Coordinadora del Área de Territorio y Medio Ambiente y la Técnico de Administración General del Área de Territorio y Patrimonio, en fecha 26/05/2023, con el siguiente tenor literal:

.../...
"En primer lugar, se ha de hacer constar que las firmantes de este informe, que ostentan los puestos de Coordinadora del Área de Territorio y Medio Ambiente, Elisabeth Seco García y de Técnico de Administración General del Área de Territorio y Patrimonio, [REDACTED] comenzaron a prestar servicios en la citada área del Ayuntamiento de Ibi en fechas 20 de junio de 2013 y 1 de marzo de 2019, sucesivamente, por lo que no se encontraban en el Área respectiva cuando se tramitó el expediente que nos ocupa.

(...)

Procede poner de manifiesto lo siguiente en el plazo de AUDIENCIA otorgado al efecto:

Las conclusiones reflejadas en el informe provisional de Investigación, remitido por la Agencia Valenciana Antifraude en el expediente [REDACTED] Ref.: I 306, se consideran en general correctas, si bien es oportuno poner de manifiesto las siguientes **ALEGACIONES** para su consideración por la Agencia Valenciana Antifraude a la hora de adoptar la correspondiente resolución del expediente:

PRIMERA.- Se estima relevante poner de manifiesto que en la página 24 del citado informe se indica lo siguiente: "**Tercero.- Irregularidad constatada en relación a la custodia de los elementos integrantes de un expediente de licencia de obra mayor.**" En relación con dicha afirmación se ha de indicar que la no constancia en el expediente del informe jurídico del Letrado Asesor, D. [REDACTED] (de fecha 13/II/2013) podría obedecer bien a una irregularidad en relación a la custodia de los elementos integrantes del expediente, tal y como afirma la Agencia Valenciana Antifraude o bien a un error administrativo en la redacción del Decreto de 14 de febrero de 2013, puesto que cabría la posibilidad de que dicho informe nunca se hubiera emitido, del mismo modo que también se aprecia un error cuando en el Decreto de concesión de licencia se hace referencia a la existencia de "*informe favorable emitidos por la arquitecta municipal [REDACTED] de fecha 23/IX/2011*", ya que dicho informe era claramente desfavorable.

Con independencia de lo anterior, tal y como ya se ha señalado en el primer apartado del presente documento, las ahora informantes desconocen el motivo por el que no consta el informe jurídico solicitado, pero consideran importante a efectos de la investigación poner de manifiesto lo indicado.

SEGUNDA.- Cuando en las "**CONCLUSIONES**" se alude a que "*Queda acreditado que la licencia de ocupación no comprobó la correcta "adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia"*, también parece importante concretar que, hablando con propiedad, el error en la comprobación tuvo lugar no en la licencia de ocupación, sino en el "*Informe técnico de "1ª ocupación-devolución fianzas" 23 de abril de 2014*". A estos efectos hemos de remitirnos al texto íntegro del informe emitido por el Arquitecto municipal el día 5 de mayo de 2022 y en concreto al apartado en el que indica que "*Con fecha 23/04/2014, consta informe favorable de primera ocupación por parte del arquitecto técnico municipal, en el que se indica que "se han demolido todas las edificaciones antiguas existentes antiguas en la parcela excepto una, de las que ha sido demolida la cubierta constituyendo un espacio descubierto no computable a efectos de edificación y que según manifiesta la propiedad se mantiene a modo de corral (.../...)*".

Ello no obstante, según se desprende del visor cartográfico de la generalitat valenciana del año 2021, aparentemente sólo se produjo la demolición del "almacén" y de la "cochera", manteniendo la anterior "vivienda" y la "piscina". Además, en lugar de ejecutar una nueva piscina, se ejecutaron dos."



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

El órgano competente para plantear las citadas alegaciones es el Alcalde, en virtud del artículo 21.1 k) de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, **RESUELVO:**

Primero.- En base a los antecedentes y el informe jurídico transcrito, **presentar ALEGACIONES en los términos reproducidos, en el trámite de AUDIENCIA otorgado por la Agencia Valenciana Antifraude**, en relación con el *"Informe provisional de investigación"*, en el expediente 2020/G01_01/000365, con referencia I 306, relativo al *"incumplimiento de los parámetros urbanísticos en la parcela 239 del polígono 4 en cuanto a la ocupación máxima permitida, el no ajuste de las construcciones existentes al proyecto aprobado, y a la falta de vigilancia municipal del impacto ambiental; con la inacción de la administración competente"*.

Segundo.- Notificar la presente resolución a la Agencia Valenciana Antifraude.

Noveno.- Análisis de las alegaciones formuladas

Se alega por parte de la entidad denunciada lo siguiente:

- **Alegación 1.-** Se indica por parte de la entidad denunciada que el ocupante actual del puesto de Coordinador del Área de Territorio y Medio Ambiente comenzó a prestar servicio en ese puesto a 20 de junio de 2013 y el de Técnico de Administración General del Área de Territorio y Patrimonio desde el 1 de marzo de 2019.

Análisis Alegación 1.-

La alegación no desvirtúa las conclusiones del informe provisional.

En todo caso, estas fechas serían importantes en caso de determinar responsabilidades posteriores a la revisión de los expedientes, cuestión jurídica a determinar por parte del propio ayuntamiento.

No obstante lo dicho, sí se comprueba que el expediente de Licencia de Ocupación se inició a 13 de diciembre de 2013, cuando ya estaba en posesión del puesto la Coordinadora del Área de Territorio y Medio Ambiente, Elisabeth Seco García (desde el 20 de junio de 2013)

- **Alegación 2.-** Se indica que en cuanto a la irregularidad constatada *«Tercera.- Irregularidad constatada en relación a la custodia de los elementos integrantes de un expediente de licencia de obra mayor»* que la misma puede ser debida ya no a una deficiente custodia de los elementos integrantes del expediente, como a una irregularidad administrativa al haber incurrido en un *«error administrativo»* en la redacción de un decreto en el que se nombrara un informe en el que cabe la posibilidad *«de que nunca se hubiera emitido»*; al igual que ha existido otro *«error administrativo»* en el decreto al hacer referencia a una informe favorable de la arquitecta municipal, cuando el mismo era en sentido contrario.



Análisis Alegación 2.-

La alegación no desvirtúa las conclusiones del informe provisional.

La revisión de los expedientes administrativos toma mayor importancia para dirimir tanto los responsables como las consecuencias de los errores en los controles administrativos, técnicos, documentales y jurídicos necesarios para el otorgamiento de las licencias urbanísticas tanto de obra mayor, como de ocupación.

Definir como «errores administrativos» el nombrar un informe jurídico (necesario en el trámite de otorgamiento de licencia de obra mayor) cuando no existe dicho documento en el expediente, y expresar en la resolución de concesión de la licencia que un informe del técnico municipal es «favorable» cuando en el mismo expresamente se informa en sentido contrario, no pueden quedar justificados como «errores administrativos» sin más.

- **Alegación 3.-** Se indica que el error en el expediente de licencia de ocupación no tuvo lugar en el expediente, sino en el informe en el «Informe técnico de 1ª ocupación-devolución de fianzas».

Análisis Alegación 3.-

La alegación no desvirtúa las conclusiones del informe provisional.

El documento del «Informe técnico de 1ª ocupación-devolución de fianzas» es un documento incluido en el expediente de Licencia de Ocupación, y documento en el que se basa posteriormente el *Decreto de 10 de junio de 2014 de la Teniente de Alcalde Delegada del Área de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente, de resolución de concesión de licencia de primera utilización de una vivienda unifamiliar aislada en el polígono 4, parcela 239, referencia catastral [REDACTED]*.

Tal y como se ha contestado en la alegación previa (alegación 2), la revisión del expediente toma mayor importancia para dirimir tanto los responsables como las consecuencias de los errores en los controles administrativos, técnicos, documentales y jurídicos necesarios para el otorgamiento de la licencia de ocupación.

Décimo.- Informe final

En fecha de 7 de julio de 2023 se emitió informe final de investigación por funcionarios de la Agencia.



ANÁLISIS DE LOS HECHOS

Primero- Irregularidad constatada en relación con licencia de obra mayor concedida

1. De la documentación remitida por el Ayuntamiento de Ibi, Reg Entrada AVAF número 2022000644 de 6 de mayo de 2022, en relación a la incluida en el expediente 2.30.10, quedan acreditados los siguientes extremos:
 - a) Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, Reg de Salida núm. 28510 de 27 de septiembre de 2010 de autorización a la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 239 del polígono 4, en cuanto a la “no interferencia del flujo de corrientes en avenidas”
 - b) Se solicita por parte de ██████ el 29 de diciembre de 2010 la licencia de obras para el “Derribo de edificaciones existentes y construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina” en la Parcela 239 del Polígono 4 de Ibi, presentado para ello un proyecto básico y firmado por la arquitecta ██████
 - c) Informe de la arquitecta municipal, ASL, de 16 de mayo de 2011, en la que informa el proyecto de manera **NO FAVORABLE**, por los siguientes motivos:

8º.- Se informa NO favorablemente, con las siguientes observaciones:

- La *LEY 10/2004 de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable*, establece en su *Artículo 21* que se permitirá edificar en fincas legalmente parceladas 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. Por este motivo, se informa de forma **NO favorable**. No obstante, la alcaldía presidencia, con su superior criterio resolverá lo que estime más oportuno.
- Puesto que limítrofe a la parcela se encuentra el yacimiento arqueológico denominado en el PGOUM ALTET DE CAMPOS, conforme a lo establecido en el punto 3 del Catálogo de Bienes y espacios protegidos municipal y la actuación pretendida se encuentra a menos de 100 metros de distancia del mismo, en caso de estimarse la concesión de la licencia de obras, previo a dicha concesión deberá actuarse conforme a lo establecido en el artículo 62 de la Ley 4/1998 de 11 de junio del Patrimonio Cultural valenciano modificado por la Ley 5/2007 de 9 de febrero.
- Para la disposición de colores y materiales se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 100.2 a y b del Decreto 67/2006 de 19 de mayo del Consell por el que se aprueba el Reglamento de ordenación y gestión territorial y urbanística.
- La edificación está dentro del ámbito del PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE NATURAL DEL CARRASCAL DE LA FONT ROJA, en concreto dentro de la zona de preparque PRE, área de amortiguación. Al tratarse de una edificación de nueva planta, la edificación deberá cumplir lo establecido en el Art. 57 del PORN ,
- Previamente a la concesión de licencia se requiere informe favorable del órgano competente en materia de espacios naturales(Consellería de Medio Ambiente) Art. 55 del PORN del Carrascal de la Font Roja.



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

- La licencia se otorgará sometida a la condición de hacer constar en el Registro de la Propiedad, **la vinculación de la finca de 8290,14 m²** a la construcción autorizada consistente en **vivienda unifamiliar aislada** y la consecuente indivisibilidad de la misma, tal y como se desprende del *Artículo 30, apartado 5 de la LEY 10/2004 de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable*. Para tener constancia de lo expuesto deberá aportarse Acta Notarial de vinculación de la edificación a la superficie de suelo.

Conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 10/2004 de 9 de diciembre de la Generalitat, del Suelo No urbanizable **"se considerará parcelación urbanística todos aquellos supuestos en los que, sin división o segregación de la finca, se subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, 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"**

- Se deberá justificar, el abastecimiento de agua potable así como la completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. Tal y como se indica en el Artículo 4.8.6, apartado 4º, la evacuación de aguas negras se realizará mediante estación depuradora de oxidación total, y demás servicios estrictamente precisos. Para la obtención de licencia de 1ª ocupación se deberá justificar por parte de los técnicos intervinientes y del promotor, la instalación de una depuradora de oxidación total.
- Será deber plantar **arbolado** en la parcela con la finalidad de atenuar el impacto visual, incluyendo, en un **anexo al proyecto** con su ubicación y las especies a plantar.
- Los cerramientos no podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

- d) Informe de la Generalitat Valenciana, Conselleria de Cultura i Esport, de autorización del proyecto de prospecciones arqueológicas en el Polígono 4 Parcela 239, con condiciones y de acuerdo a informe de 13 de julio de 2011.
- e) Informe de la arquitecta municipal, ASL, de 23 de septiembre de 2011, en la que informa el proyecto de manera **NO FAVORABLE**, por los siguientes motivos:



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

8º.- Se informa NO favorablemente, con las siguientes observaciones:

- La *LEY 10/2004 de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable*, establece en su *Artículo 21* que se permitirá edificar en fincas legalmente parceladas 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. Por este motivo, se informa de forma **NO favorable**. No obstante, la alcaldía presidencia, con su superior criterio resolverá lo que estime más oportuno.
- En referencia al yacimiento arqueológico denominado en el PGOUM ALTET DE CAMPOS, se ha presentado escrito de la cultura i esport en la que se autoriza las obras de nueva planta en la parcela señalada.
- Para la disposición de colores y materiales se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 100.2 a y b del Decreto 67/2006 de 19 de mayo del Consell por el que se aprueba el Reglamento de ordenación y gestión territorial y urbanística.
- La edificación está dentro del ámbito del PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE NATURAL DEL CARRASCAL DE LA FONT ROJA, en concreto dentro de la zona de preparque PRE, área de amortiguación. Al tratarse de una edificación de nueva planta, la edificación deberá cumplir lo establecido

en el Art. 57 del PORN ,

- Previamente a la concesión de licencia se **requiere informe favorable del órgano competente en materia de espacios naturales(Conselleria de Medio Ambiente)** Art. 55 del PORN del Carrascal de la Font Roja.
- Se ha presentado escritura de vinculación de la finca de 1921 m² a la edificación. Esta vinculación no es válida.
La licencia se otorgará sometida a la condición de hacer constar en el Registro de la Propiedad, la vinculación de la finca de 8290,14 m² a la construcción autorizada consistente en **vivienda unifamiliar aislada** y la consecuente indivisibilidad de la misma, tal y como se desprende del *Artículo 30, apartado 5* de la *LEY 10/2004 de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable*. Para tener constancia de lo expuesto deberá aportarse Acta Notarial de vinculación de la edificación a la superficie de suelo. Asimismo no podrá constar en dicha escritura la edificación antigua existente, ya que existe proyecto para la demolición de la misma.

Conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 10/2004 de 9 de diciembre de la Generalitat, del Suelo No urbanizable **"se considerará parcelación urbanística todos aquellos supuestos en los que , sin división o segregación de la finca, se subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, 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"**

- Se deberá justificar, el abastecimiento de agua potable así como la completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. Tal y como se indica en el Artículo 4.8.6, apartado 4º, la evacuación de aguas negras se realizará mediante estación depuradora de oxidación total, y demás servicios estrictamente precisos. Para la obtención de licencia de 1ª ocupación se deberá justificar por parte de los técnicos intervinientes y del promotor , la instalación de una depuradora de oxidación total .
- Será deber plantar **arbolado** en la parcela con la finalidad de atenuar el impacto visual, incluyendo, en un **anexo al proyecto** con su ubicación y las especies a plantar.
- Los cerramientos no podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

f) Informe de la Jefa de Área de Conservación de Espacios Naturales de la Generalitat Valenciana, Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, de 29 de septiembre de



2011, referente a “Proyecto de derribo de edificaciones existentes y construcción de una vivienda unifamiliar aislada en partida de Campos, parcela 239, polígono 4 del TM de Ibi” en el que se concluye que:

- La vivienda y piscina están sometidas a Estimación de Impacto Ambiental, y la documentación deberá ampliarse con un Estudio Paisajístico.
- La edificación deberá de cumplir lo establecido en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Font Roja.

g) Informe de la arquitecta municipal, ASL, de 18 de octubre de 2011, en la que informa el proyecto de manera **NO FAVORABLE**, por los siguientes motivos:

8º.- Se informa NQ favorablemente, con las siguientes observaciones:

- La *LEY 10/2004 de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable*, establece en su *Artículo 21* que se permitirá edificar en fincas legalmente parceladas 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. Por este motivo, se informa de forma **NO favorable**. No obstante, la alcaldía presidencia, con su superior criterio resolverá lo que estime más oportuno.
- En referencia al yacimiento arqueológico denominado en el PGOUM ALTET DE CAMPOS, se ha presentado escrito de la cultura i esport en la que se autoriza las obras de nueva planta en la parcela señalada.
- Para la disposición de colores y materiales se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 100.2 a y b del Decreto 67/2006 de 19 de mayo del Consell por el que se aprueba el Reglamento de ordenación y gestión territorial y urbanística, lo que se verificará para la concesión de licencia de primera ocupación.
- La edificación está dentro del ámbito del PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE NATURAL DEL CARRASCAL DE LA FONT ROJA, en concreto dentro de la zona de preparque PRE, área de amortiguación. Al tratarse de una edificación de nueva planta. Conforme lo determinado en el informe emitido por la Consellería de Infraestructuras, Territorio y medio Ambiente con RGE de 17 de octubre de 2011 que se reproduce parcialmente a continuación:
 1. deberá someterse la construcción de la vivienda y la piscina al procedimiento de estimación de Impacto Ambiental y acompañarse de Estudio Paisajístico conforme lo dispuesto en el ARTÍCULO 13 del PORN, cumpliendo lo establecido en el artículo 55 del mismo.
 2. Se deberá cumplir lo establecido en el Art. 57 del PORN, respecto a las características exteriores de las edificaciones.



3. Para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 16 y 17 del PORN, para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de agua de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red pública de alcantarillado. Se exigirá la justificación del tratamiento que deba darse a estos vertidos para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, sin perjuicio de la autorización de vertidos que deba obtenerse de acuerdo a la legislación sectorial.

La construcción de minidepuradoras biológicas o de oxidación total para el saneamiento de viviendas aisladas y áreas recreativas se podrá autorizar cuando existan garantías suficientes de que no supondrán ningún riesgo para la calidad de aguas superficiales o subterráneas y existan razones justificadas que impidan la conexión a la red pública de alcantarillado. Los titulares de estas instalaciones están obligados a demostrar, cuando sean requeridos para ello, el correcto estado de mantenimiento. No se permite la instalación de fosas sépticas en el ámbito del presente documento.

- Se ha presentado escritura de vinculación de la finca de 1921 m² a la edificación. Esta vinculación no es válida.

La licencia se otorgará sometida a la condición de hacer constar en el Registro de la Propiedad, la vinculación de la finca de 8290,14 m² a la construcción autorizada consistente en vivienda unifamiliar aislada, debiendo eliminarse de dicha parcela las edificaciones actualmente existentes que deben demolerse conforme al proyecto presentado y la consecuente indivisibilidad de la misma, tal y como se desprende del Artículo 30, apartado 5 de la LEY 10/2004 de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable. Para tener constancia de lo expuesto deberá aportarse Acta Notarial de vinculación de la edificación a la superficie de suelo. Asimismo no podrá constar en dicha escritura la edificación antigua existente, ya que existe proyecto para la demolición de la misma.

Conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 10/2004 de 9 de diciembre de la Generalitat, del Suelo No urbanizable "**se considerará parcelación urbanística todos aquellos supuestos en los que, sin división o segregación de la finca, se subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, 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**"

- En caso de concederse la licencia de obras, para la obtención de licencia de 1ª ocupación, se deberá justificar por parte de los técnicos intervinientes y del promotor, la instalación de una depuradora de oxidación total.
 - Será deber plantar **arbolado** en la parcela con la finalidad de atenuar el impacto visual, incluyendo, en un **anexo al proyecto** con su ubicación y las especies a plantar.
 - Los cerramientos no podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.
- h) Presentación por Reg. de Entrada municipal, del proyecto de ejecución por parte de la arquitecta redactora del proyecto, [REDACTED] a 18 de noviembre de 2011.
- i) Presentación por Reg. de Entrada municipal, del Estudio de Impacto Ambiental y Estudio de Integración Paisajística del proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada.
- j) Informe de 14 de mayo de 2012 del Coordinador de Urbanismo y Medio Ambiente junto con la Técnica de Medio Ambiente municipal de la compatibilidad del Estudio de Integración Paisajística presentado.



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

- k) Informe de 30 de enero de 2013 del Director Territorial de la GVA de valoración preliminar de las repercusiones sobre la Red Natura 2000.
- l) Decreto OB11 de 14 de febrero de 2013 firmado por la Teniente de Alcalde Delegada del Área de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente, de concesión de licencia para el derribo de varias edificaciones y construcción de una vivienda unifamiliar aislada en la parcela sita en Partida Campos, Pol. 4 Parc. 239 conforme a los proyectos técnicos redactados por [REDACTED] en el que consta:

Vistos el informe favorable emitido por la Arquitecto Municipal, de fecha 23/Septiembre/2011.

Visto el informe favorable emitidos por la arquitecta municipal [REDACTED] de fecha 23/IX/2011, e informe jurídico emitido por el Letrado Asesor D. [REDACTED] con fecha 13/II/2013, que obran en el mismo; artículos 4 al 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de

- m) Informe de 21 de mayo de 2013 del Director Territorial de la GVA, Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, de carácter **DESFAVORABLE** por las siguientes cuestiones:

"INFORME :

Se ha girado visita en fecha 29 de abril de 2013 y se ha observado que en la parcela indicada se encuentra construida la nueva edificación sobre la que el Ayuntamiento de Ibi solicita informe, además no se ha derribado ninguna de las edificaciones existentes que se describen en la documentación que obra en el expediente [REDACTED]

(...)

Como hemos comentado la actuación no supone una rehabilitación o reconstrucción de construcciones tradicionales, ya que se propone demoler las construcciones existentes, por lo tanto estaríamos ante una construcción de edificación de nueva planta, por lo que atendiendo a lo que se expresa en el citado artículo 55, únicamente se podrían autorizar las excepciones que se señalan en el PORN explícitamente, las cuales viene definidas en el artículo 56 y son: la construcción de almacenes e instalaciones destinadas a la explotación agrícola, la construcción de almacenes e instalaciones destinadas a la explotación ganadera, la construcción de instalaciones o edificaciones dedicadas a actividades turísticas y recreativas que se regulan en el artículo 51 del PORN y la construcción de edificaciones destinadas a la educación, alojamiento o restauración que se regulan en el artículo 52 del PORN. En la documentación que consta en el expediente no se justifica en ningún momento que la nueva edificación esté ligada a ninguna de las 4 actividades definidas como excepciones.

En cualquier caso en la normas particulares para cada una de las excepciones, además de justificar que la construcción debe estar ligada a determinadas actividades en el medio rural, se requiere una superficie mínima de 10.000 m², no obstante, la superficie de la parcela según la escritura es de 8.290,14 m², superficie a todas luces insuficiente.

(...)

Por todo lo expuesto en este informe, el técnico que suscribe entiende que la nueva construcción es incompatible con la normativa del Parc Natural del Carrascar de la Font Roja y por lo tanto emito **INFORME DESFAVORABLE** a la construcción de la nueva edificación que actualmente se encuentra en fase de construcción bastante avanzada.



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

En concordancia con lo indicado en el citado informe, el objeto del proyecto de nueva construcción de una vivienda unifamiliar aislada, que actualmente se encuentra en fase de construcción bastante avanzada, se ha de considerar como una edificación aislada en el medio rural. La actuación no supone una rehabilitación o reconstrucción de construcciones tradicionales, ya que se propone demoler las construcciones existentes.

Estaríamos ante una construcción de edificación de nueva planta, por lo que atendiendo a lo que se expresa en el citado artículo 55, únicamente se podrían autorizar la excepciones que se señalan en el PORN explícitamente, las cuales vienen definidas en el artículo 56 y son: la construcción de almacenes e instalaciones destinadas a la explotación agrícola, la construcción de almacenes e instalaciones destinadas a la explotación ganadera, la construcción de instalaciones o edificaciones dedicadas a actividades turísticas y recreativas que se regulan en el artículo 51 del PORN y la construcción de edificaciones destinadas a la educación, alojamiento o restauración que se regulan en el artículo 52 del PORN. En la documentación que consta en el expediente no se justifica en ningún momento que la nueva edificación esté ligada a ninguna de las 4 actividades definidas como excepciones.

En cualquier caso, la normas particulares para cada una de las excepciones, además de justificar que la construcción debe estar ligada a determinadas actividades en el medio rural, requieren una superficie mínima de 10.000 m², siendo la superficie de la parcela según la escritura es de 8.290,14 m², superficie a todas luces insuficiente.

Por todo lo expuesto, el proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar aislada no es viable medioambientalmente, al no ser compatible con la normativa vigente del espacio natural protegido afectado prevista en el Decreto 121/2004, de 16 de julio, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y la revisión del Plan Rector de Uso y Gestión del Parc Natural del Carrascal de la Font Roja.

(...)

Por todo lo anterior, en uso de las facultades que tengo legalmente atribuidas, emito la siguiente:

ESTIMACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Primero

No se estima aceptable, a los solos efectos ambientales, el proyecto objeto del expediente de licencia urbanística municipal 2-30-10 denominado "Derribo de edificaciones existentes y construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina" en la parcela 239 del polígono 4 en el municipio de Ibi, promovido por D^a MÓNICA MARTÍNEZ MARTÍNEZ, D. RAFAEL VERDÚ MARTÍNEZ y D^a. MARIA ROSA VERDÚ MARTÍNEZ, al no ser compatible con la normativa vigente del espacio natural protegido afectado.

- n) A fecha de 12 de junio de 2013 se presentan alegaciones al escrito de la Conselleria de estimación de impacto ambiental desfavorable.
- o) Estimación ACEPTABLE de Impacto Ambiental de 12 de diciembre de 2013 dictada por el Director Territorial de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente en Alicante, con condicionantes para la aprobación y desarrollo del proyecto.



2. De la documentación remitida por el Ayuntamiento de Ibi por requerimientos de la AVAF, Reg Entrada AVAF número 2023000266 de 15 de marzo de 2023, consta la siguiente documentación:

a) Informe de 5 de mayo de 2022 del arquitecto municipal en el que informa:

2. Sobre el cumplimiento de la normativa urbanística

Según el escrito presentado por la Agencia Valenciana Antifraude, se solicita informe sobre los siguientes extremos:

2.1. "Si las licencias urbanísticas cumplen la normativa urbanística en suelo no urbanizable (al encontrarse la finca dentro de un Parque Natural), en lo relativo al porcentaje máximo de ocupación de las distintas edificaciones, con el correspondiente detalle de porcentajes y superficies por tipo de edificación y su justificación".

A este respecto, se informa lo siguiente en cuanto al cumplimiento de la normativa urbanística en lo relativo única y exclusivamente al porcentaje máximo de ocupación de las distintas edificaciones, con el correspondiente detalle de porcentajes y superficies por tipo de edificación y su justificación, sin perjuicio del cumplimiento o revisión del resto de parámetros urbanísticos:

Sobre el cumplimiento de la normativa urbanística

En primer lugar, y tal y como se desprende del informe técnico desfavorable de la arquitecta municipal suscrito con fecha 18/10/2011, la parcela sobre la que se otorgó licencia (8.290,14 m² según registro), es inferior a la mínima establecida por la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable (10.000 m²), así como por el actual Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana. En este sentido, y puesto que la parcela no alcanza la superficie mínima para haber sido posible su edificación, no resulta procedente analizar parámetros de ocupación y/o edificabilidad, al depender estos porcentajes exclusivamente de la superficie de la parcela, siempre y cuando esta cumpla la superficie mínima requerida por la normativa urbanística aplicable.

Por ello, **la licencia urbanística otorgada NO CUMPLE la normativa urbanística en suelo no urbanizable**, con independencia de la ocupación y/o edificabilidad consumida.

Sobre los porcentajes y superficies por tipo de edificación (según licencia)

En segundo lugar, según el proyecto técnico obrante en el expediente (noviembre de 2010), se solicita licencia para la construcción de una vivienda con las siguientes características:

- **Superficie ocupada por la edificación:** 165,80 m² (2 % respecto de una superficie de parcela de 8.290,14 m²)
- **Superficie ocupada por servicios complementarios sin obra de fábrica sobre rasante natural** (piscinas, pavimentos, etc.): 129 m² (1,56 % respecto de una superficie de parcela de 8.290,14 m²), de los cuales 78 m² corresponden a piscina y 51 m² a superficies pavimentadas.
- **Edificabilidad:** 325,10 m²t (0,0392 m²t/m²s respecto de una superficie de parcela de 8.290,14 m²).

Si bien estas superficies cumplirían los porcentajes respecto de una parcela de 8.290,14 m², puesto que la misma es inferior a la mínima exigible por la normativa urbanística en vigor a fecha del otorgamiento de la licencia, los mismos no pueden tomarse en consideración.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		PLANEAMIENTO VIGENTE	PROYECTO (Expete. 2-30-10)
Clasificación del suelo		NO URBANIZABLE COMÚN – GRADO 1 (S.N.U.C.-G1)	(S.N.U.C.-G1)
Parcela (vivienda)	mínima	10.000 m ²	Según Registro: 8.290,14 m ²



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

		Según catastro: 9.180 m ² Según proyecto: 8.290,14 m ²
Ocupación máx. edificaciones	2 %	Vivienda: 165,80 m ² (2 %)
Ocupación máx. servic. complement. sin obra de fábrica	2 %	1,56 % (129 m ²) (Piscina y pavimento)
Edificabilidad	0,04 m ² t / m ² s	0,0392 m ² t / m ² s 325,10 m ² t

Sobre los porcentajes y superficies por tipo de edificación (según visor cartográfico de la generalitat valenciana de 2021)

En tercer lugar, en cuanto a las construcciones existentes en la parcela, se informa lo siguiente:

El proyecto de obra nueva contempló la realización de la vivienda y la piscina, teniendo en cuenta la previa demolición de las construcciones preexistentes en la parcela (almacén, cochera, piscina y vivienda), para las que se solicitó licencia de demolición.

Con fecha 23/04/2014, consta informe favorable de primera ocupación por parte del arquitecto técnico municipal, en el que se indica que "se han demolido todas las edificaciones antiguas existentes en la parcela excepto una, de las que ha sido demolida la cubierta constituyendo un espacio descubierto no computable a efectos de edificación y que según manifiesta la propiedad se mantiene a modo de corral (.../...).

Ello no obstante, según se desprende del visor cartográfico de la generalitat valenciana del año 2021, aparentemente sólo se produjo la demolición del "almacén" y de la "cochera", manteniendo la anterior "vivienda" y la "piscina". Además, en lugar de ejecutar una nueva piscina, se ejecutaron dos.

Según el visor cartográfico de la generalitat valenciana, y mediante su herramienta de medición, constan en la parcela las siguientes construcciones:

	CONSTRUCCIONES	ESTADO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE OCUPADA
Edificaciones	Vivienda (licencia obras expte. 2-30-10)	Ejecutada (con licencia de obra y ocupación)	325,10 m ² (según proyecto obra nueva)	165,80 m ² (según proyecto obra nueva)
	"Vivienda" preexistente	No demolida (Consta licencia de demolición)	63 m ² (según proyecto demolición)	63 m ² (según proyecto demolición)
	"Cochera"	Demolida (Consta licencia de demolición)	-	-
	"Almacén"	Demolida (Consta licencia de demolición)	-	-
	Total			388,1 m²
Servicios complementari	2 Piscinas	Ejecutadas (Consta licencia)	-	70 m ² * (35 m ² x 2)



os sin obra de fábrica sobre rasante natural		para una única piscina de 78 m ²)		
	Suelos pavimentados	Ejecutados (Consta licencia pero han ejecutado más superficie)	-	+ - 200 m ² *
	"Piscina" preexistente	No demolida (Consta licencia de demolición)	-	55 m ² (según proyecto demolición)
	Total			> 300 m²*

* Superficies medidas según herramienta de medición del visor cartográfico de la GV.

Por todo ello, se aprecia que, además del incumplimiento del requisito de parcela mínima para poder edificar, las construcciones existentes en la actualidad superan con creces los porcentajes máximos de ocupación y edificabilidad admisibles, por lo que **las construcciones existentes en la parcela incumplirían los parámetros urbanísticos de ocupación y edificabilidad.**

3. De la documentación obtenida en fuentes abiertas:

- a) Plan General de Ordenación Urbana de Ibi, versión vigente en fecha de otorgamiento de la licencia de obras, artículo 4.4 y 4.5 de las Normas Urbanísticas:

Art. 4.4. Parcelaciones rústicas.

1. Concepto de parcelación.

Por parcelación, a efectos de esta normativa, se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

2. Carácter rústico.

- A. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas acomodándose a lo dispuesto en el Decreto 2171/1999 de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la unidad mínima de cultivo.
- B. En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el art. 4.5.

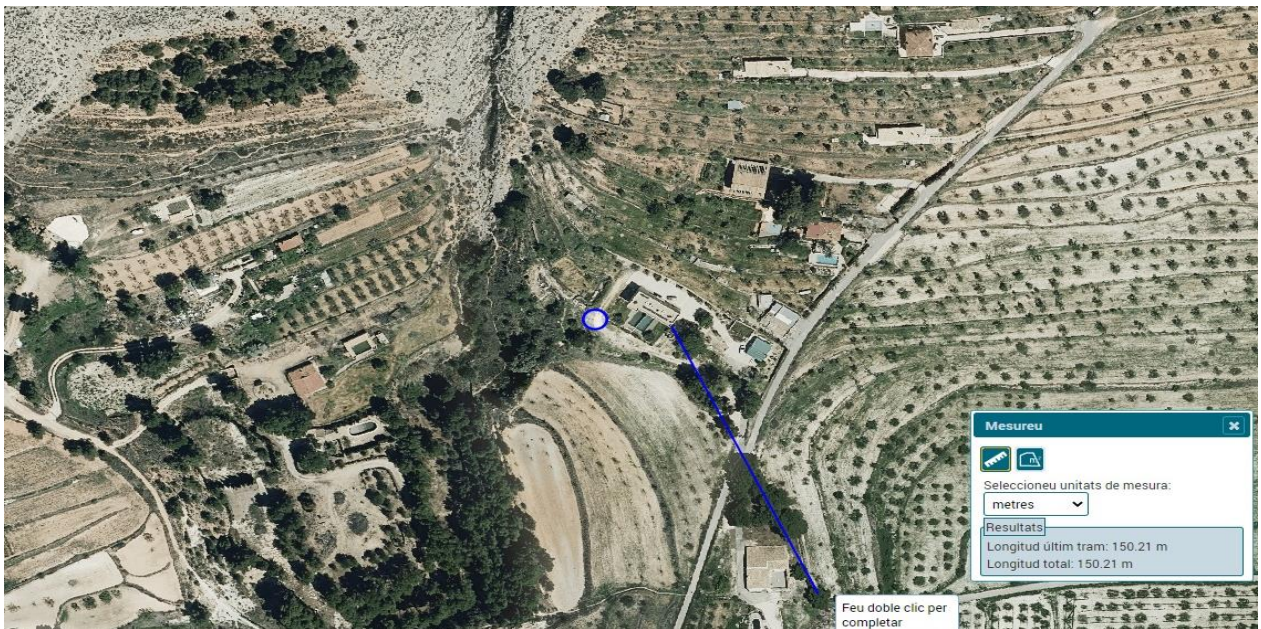
(...)

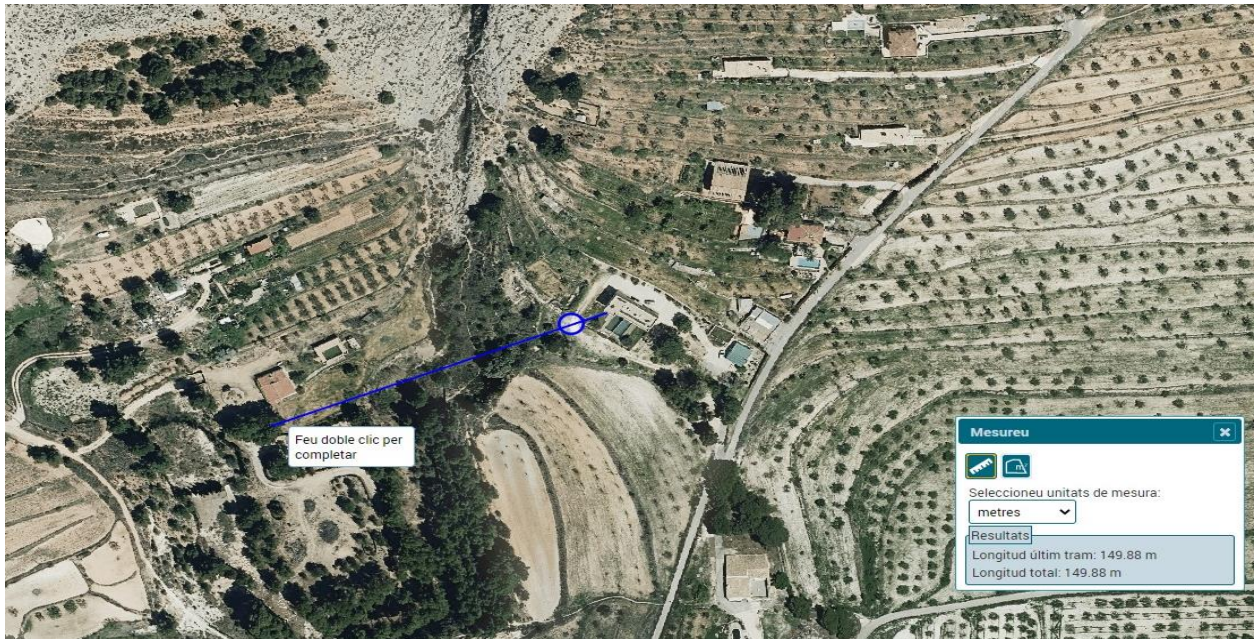
Art. 4.5. Núcleo de población.

Se entenderá que se produce formación de Núcleo Urbano por implantación de nueva edificación en aquellos lugares en los que:

- a) Se constate la presencia de edificaciones agrupadas formando calles o plazas o cualquier otro elemento de ordenación del espacio propio de la composición urbana.
- b) Se hayan ejecutado las acciones a las que se refiere el art.4.4 apartado 3.
- c) Se pretenda localizar nueva edificación a menos de 150 m., de otro núcleo de población o parcelación urbanística ya existente, cualquiera que sea la clasificación del suelo que éstos ostenten.
- d) La parcela sobre la que se quiera edificar no supere la superficie mínima establecida al efecto.

- b) Visor de cartografía del Instituto Cartográfico Valenciano (ICV), en el que se comprueban las distancias de la nueva edificación al resto de construcciones:





- c) *Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de Suelo no Urbanizable, BOP núm. 16 de 19 de enero de 2005.*

949 *LEY 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable.*

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos que las [REDACTED] han aprobado y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del Rey, promulgo la siguiente Ley:

SECCIÓN 4.ª DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

(...)

Artículo 21. Vivienda aislada y familiar.

1. Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, en virtud de su respectiva legislación, ordenarán el de vivienda aislada y familiar atendiendo a la aptitud del territorio para albergarlo y a su compatibilidad con los valores propios del suelo que han determinado su clasificación como no urbanizable, y ponderarán su capacidad y, en especial, su vulnerabilidad e impacto sobre el medio físico.



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

2. A estos efectos se podrá construir una vivienda aislada y familiar cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Las construcciones se situarán en zonas y bajo las condiciones expresas y justificadamente previstas en el planeamiento territorial o urbanístico.

b) Se permitirá edificar en fincas legalmente parceladas 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.

c) La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del dos por ciento de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus característi-

cas naturales propias. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación.

d) Se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario de la vivienda aislada y familiar.

e) La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía.

f) La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el plan general correspondiente.

Queda acreditado que todos los informes de la arquitecta municipal no eran favorables a la concesión de la licencia, a pesar de lo descrito en la resolución de otorgamiento de la licencia; y que la parcela no cumple los condicionantes mínimos para ese tipo de obra, en cuanto a la superficie mínima de la parcela y en cuanto a la formación de núcleo de población.

Segundo- Irregularidad constatada en relación con la licencia de Primera Ocupación concedida.

1. De la documentación remitida por el Ayuntamiento de Ibi, Reg Entrada AVAF número 2022000644 de 6 de mayo de 2022, en relación a la incluida en el expediente 2.30.10, quedan acreditados los siguientes extremos:

A. Licencia de Primera Ocupación:

- Solicitud de Licencia de Primera Ocupación de 13 de diciembre de 2013, aportando:
 - Certificado Final de obra de 22 de octubre de 2013 visado a 11/12/13 firmado por la arquitecto [REDACTED]
 - Ficha técnica de la depuradora de oxidación total.
 - Copia simple de Escritura de vinculación de 20 de marzo de 2014 en la que:
 - Se describen las edificaciones incluidas en la parcela número 24 de la Partida de Campos, entre las que incluyen “una planta baja vivienda, con una superficie construida de sesenta y tres metros cuadrados” y una “piscina de cincuenta y cinco metros cuadrados”.



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

- Que los comparecientes manifiestan en escritura pública “*que las edificaciones que se citan en la finca antes descrita, a la fecha han sido demolidas*”
- Planos del Proyecto de Fin de Obra visado por el COACV- Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante de 11/12/13, en el que consta lo siguiente:
 - Planos A-01 a A-09 en el que las construcciones existentes previas a la licencia (vivienda de 63 m² y piscina), NO SE DERRIBAN, sino que sólo se elimina la cubierta de la vivienda resultando “no computable”.
 - Ejecución de dos piscinas de unos 32 m² cada una en lugar de una sola existente en el proyecto al que se concedió licencia de obras, que constaba de 67 m²
- Informe técnico de “1ª ocupación-devolución fianzas” de 23 de abril de 2014 del arquitecto técnico municipal RPP, en el que consta lo siguiente:

Las obras se han realizado

SI CONFORME a la licencia concedida en su día

SI CUMPLE con las Ordenanzas vigentes.

Se informa SI FAVORABLEMENTE, con las siguientes observaciones:

- Se han demolido todas las edificaciones antiguas existentes en la parcela excepto una , de la que ha sido demolida la cubierta constituyendo un espacio descubierto no computable a efectos de edificación y que según manifiesta la propiedad se mantiene a modo de corral. Puesto que no cumple los retranqueos establecidos en el PGOUM de 10 metros se aporta acuerdo de conformidad con el vecino colindante, [REDACTED] -parcela nº 239 del polígono 4.
- Decreto con fecha 10 de junio de 2014 de la Tte. De Alcalde Delegada del Área de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente, de resolución de concesión de licencia de primera utilización.

El expediente finaliza mediante el DECRETO de 10 de junio de 2014 de la Teniente de Alcalde Delegada del Área de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente, de resolución de concesión de licencia de primera utilización de una vivienda unifamiliar aislada en el polígono 4, parcela 239, referencia catastral [REDACTED].

2. De la documentación obtenida en fuentes abiertas:

- a) Visor de cartografía del Instituto Cartográfico Valenciano (ICV), se observan las edificaciones existentes en la parcelas en los años 2012 y 2014 respectivamente:

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



- b) La Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, regula las licencias de ocupación de los edificios para su puesta en uso, en los siguientes términos:



SECCIÓN 2.ª DE LA LICENCIA MUNICIPAL DE OCUPACIÓN

Artículo 32. Licencia municipal de ocupación.

1. La licencia municipal de ocupación es el acto que reconoce y ampara la aptitud para el uso de las edificaciones a las que se refiere esta ley, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso individualizado. Tiene por objeto comprobar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación.

2. Para todas las edificaciones existentes, ya sea en su totalidad o en las partes susceptibles de uso individualizado, la licencia municipal de ocupación tiene por objeto comprobar la adecuación de las mismas a la normativa de aplicación, en función del uso y características de los edificios.

3. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telecomunicaciones y otros servicios, deberán exigir para la contratación con los usuarios finales de los respectivos servicios, la licencia de ocupación.

Queda acreditado que la licencia de ocupación no comprobó la “adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia”, observándose ya por el propio técnico que informó dicha licencia que una edificación que debía derribarse, no se derriba, y por lo tanto se modifica lo descrito en el proyecto objeto de la licencia de obra mayor inicial.

Tercero.- Irregularidad constatada en relación a la custodia de los elementos integrantes de un expediente de licencia de obra mayor.

1. De la documentación que remitida por el Ayuntamiento de Ibi el 6 de mayo de 2022, Reg Entrada AVAF número 2022000644, en relación a la incluida en el expediente 2.30.10, quedan acreditados los siguientes extremos:
 - a) Decreto OB11 de 14 de febrero de 2013 firmado por la Teniente de Alcalde Delegada del Área de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente, de concesión de licencia para el derribo de varias edificaciones y construcción de una vivienda unifamiliar aislada en la parcela sita en Partida Campos, Pol 4 Parc 239 conforme a los proyectos técnicos redactados por RM Q, en el que consta:



Vistos el informe favorable emitido por la Arquitecto Municipal, de fecha 23/Septiembre/2011.
Vistos los artículos 4 al 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; disposiciones de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Ley 10/2004, de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable; además de los citados y otros de general aplicación, así como las Ordenanzas Regulatoras del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y de la Tasa por el otorgamiento de licencias urbanísticas.

Visto el informe favorable emitidos por la arquitecta municipal [REDACTED], de fecha 23/IX/2011, e informe jurídico emitido por el Letrado Asesor D. [REDACTED] con fecha 13/II/2013, que obran en el mismo; artículos 4 al 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; disposiciones de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre de la Generalitat Valenciana; además de los citados y otros de general aplicación, así como las Ordenanzas Regulatoras del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y de la Tasa por el otorgamiento de licencias urbanísticas, RESUELVO:



Primero.- Establecer la vinculación real con constancia registral de la finca nº 4357, nº de Idufir 03011000216664, a la edificación cuya licencia se otorga a continuación. así como la indivisibilidad y afectación de la finca

Segundo.- Conceder a [REDACTED] MÓNICA MARTÍNEZ MARTÍNEZ, ç D. [REDACTED] VERDÚ MARTÍNEZ, y [REDACTED] VERDÚ MARTÍNEZ, licencia para la el derribo de varias edificaciones y construcción de una vivienda unifamiliar aislada en la parcela de su propiedad sita en la Partida Campos, polígono 4, parcela 239, conforme al Proyecto Básico y de Ejecución que acompaña, las prescripciones de la normas citadas y las previstas en el planeamiento urbanístico local. Asimismo deberá cumplir con los condiciones de las autorizaciones, "ut supra" expuestas, dictadas por Confederación Hidrográfica del Júcar, Conselleria de Cultura i Esport, Conselleria de Infraestructures, Territori i Medi Ambient, Generalitat Valenciana.

Se deberá contemplar en el proyecto de ejecución el total cumplimiento del CTE en vigor, en lo referente al documento AE, ahorro de energía, se deberá incluir plano donde se emplacen las placas solares.

2. En fecha 24 de febrero de 2023, se dictó Resolución número 185/2023 del Director de la Agencia Valenciana Antifraude de inicio de actuaciones de investigación, en la que se acordó iniciar las actuaciones de investigación del expediente [REDACTED] y requerir al Ayuntamiento de Ibi cierta información y documentación detallada en el apartado séptimo siguiente, otorgándole para ello un plazo de veinte días hábiles, en la que se solicita la siguiente documentación:
 - Informe jurídico de 13 de febrero de 2013 del Letrado Asesor D. [REDACTED] en el trámite de otorgamiento de la licencia de obra mayor, concedida por Decreto OB11 de 14 de febrero de 2013 del expediente municipal nº 2-30-10.
3. De la documentación remitida por el Ayuntamiento de Ibi, el 15 de marzo de 2023 con Reg Entrada AVAF número 2023000266, queda acreditados los siguientes extremos:
 - a) Oficio de remisión firmado el 14 de marzo de 2023 por parte del alcalde del municipio, de remisión de los informes de los servicios respecto al requerimiento efectuado, en el que informa a su vez que "(...) en cuanto al informe jurídico solicitado, revisado el expediente administrativo de obra de referencia 2-30-10, no consta dicho informe."



OFICIO

Vista la Resolución de inicio actuaciones de investigación del expediente **2020/G01_01/000365 Irregularidades urbanísticas y medioambientales en parcela 239 del polígono 4 del municipio de Ibi – Parque Natural del Carrascal de la Font Roja** recibida en fecha 01/03/2023, el punto cuarto tiene el siguiente tenor literal:

"Cuarto. - Requerir la siguiente información y documentación a la entidad denunciada:

- Solicitar a la entidad denunciada que informe sobre:
 - Si consta la existencia de denuncias y/o actas de inspección sobre la parcela de referencia, así como del estado de su tramitación.
 - Si existe algún expediente sancionador o de restauración de la legalidad urbanística infringida relativo a la parcela de referencia (Polígono 4 parcela 239), y en el caso de que así sea, que se aporten copias de dichos expedientes. El expediente deberá contener una certificación de la persona que ejerza las funciones de secretaria municipal, del índice de todos los documentos que conforman el expediente/s de referencia. Este índice será del expediente completo, numerado y foliado o referenciado cada documento que lo conforme con su correspondiente código seguro de verificación (csv).
 - Certificado de las personas empadronadas en la parcela de referencia (Polígono 4 parcela 239 del término municipal de Ibi).
 - Informe jurídico de 13 de febrero de 2013 del Letrado Asesor D. [REDACTED] en el trámite de otorgamiento de la licencia de obra mayor, concedida por Decreto OB11 de 14 de febrero de 2013 del expediente municipal nº 2-30-10.
 - Cualquier otra información relevante sobre el procedimiento y organización para la tramitación de las denuncias/actas de inspección de referencia."

En relación, a la existencia de denuncias y/o actas de inspección sobre la parcela de referencia, así como del estado de su tramitación, y a la existencia de expediente sancionador o de restauración de la legalidad urbanística infringida relativo a la parcela de referencia, se adjunta informe emitido por el administrativo responsable de fecha 09/03/2023, en el que se indica que no consta la existencia de denuncia o acta de inspección sobre la parcela indicada ni expediente sancionador o de restauración de la legalidad urbanística infringida relativo a la parcela de referencia.

En cuanto al apartado tercero, se adjunta el certificado de empadronamiento en la parcela de referencia indicada.

En cuanto al informe jurídico solicitado, revisado el expediente administrativo de obra de referencia 2-30-10, no consta dicho informe.

Lo que comunico a los efectos oportunos.

El Tte. Alcalde Delegado.
[REDACTED]

Queda acreditado que no consta el informe jurídico en el expediente de otorgamiento de la licencia de obra mayor.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El artículo 39 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. *Concluidas las actuaciones de investigación, se elaborará un informe final en el que se detallarán sus resultados, contemplando los hechos y circunstancias constatados, las personas que hayan participado, colaborado o intervenido en los mismos, y su posible calificación jurídica, así como las posibles responsabilidades.*

2. *El informe final de investigación será suscrito por la Agencia y en él se recogerán las alegaciones formuladas por las personas que pudieran resultar implicadas individualmente en los hechos objeto de investigación.*



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

3. Este informe final será comunicado a la persona que denunció los hechos que dieron lugar a la investigación, salvo que se exija el mantenimiento del secreto en aras al buen fin de la investigación en la Agencia o en otro órgano.

Segundo.- De conformidad con 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.”*

Tercero.- El artículo 40 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:

“1. Una vez finalizada la tramitación del expediente de investigación y sobre la base del informe final de investigación a que se refiere el artículo anterior, el director o directora de la Agencia, mediante resolución motivada podrá acordar:

- a) El archivo de las actuaciones de investigación, que será comunicado a los denunciantes o solicitantes. Si se constatan datos, elementos o circunstancias determinantes de los que no se tenía conocimiento en el momento de acordar el archivo del expediente de investigación, podrá acordarse su reapertura.*
- b) La formulación de todas aquellas recomendaciones conducentes a la adopción de las medidas que se estimen convenientes, pudiendo sugerir la modificación, la anulación o la incorporación de criterios con la finalidad de evitar disfunciones o prácticas administrativas susceptibles de mejora, en los supuestos y las áreas de riesgo de las conductas irregulares detectadas.***
- c) Si se observan indicios de que se hayan cometido infracciones disciplinarias u otros hechos sancionables de acuerdo con la normativa sectorial, se comunicará al órgano competente.*



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

- d) *Si se advierten acciones u omisiones de las previstas en los artículos 17 y siguientes de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, de la Generalitat, se propondrá el inicio del procedimiento sancionador correspondiente.*
- e) *En caso de que se pueda derivar una posible responsabilidad contable, se dará traslado a la jurisdicción del Tribunal de Cuentas.*
- f) *Si hay indicios de conductas o hechos presumiblemente constitutivos de delito, se dará traslado de forma inmediata al Ministerio Fiscal o a la autoridad judicial.*

2. Los informes de investigación, las resoluciones motivadas que pongan fin al procedimiento de investigación y los que tengan naturaleza de recomendación o de remisión de las actuaciones al órgano competente, no son susceptibles de recurso, puesto que no declaran de manera definitiva la existencia de responsabilidad, ni la vulneración del ordenamiento jurídico, ni deciden el fondo del asunto. Tampoco las comunicaciones o requerimientos que se realicen en el marco del procedimiento de investigación pueden ser objeto de recurso. Todo ello sin perjuicio del respeto al derecho de defensa y al derecho de acceso a la información de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente.

3. En el supuesto de que la relevancia social o la importancia de los hechos que han motivado las actuaciones de la Agencia lo requieran, la directora o director podrá presentar a la comisión parlamentaria correspondiente, a iniciativa propia o por resolución de les Corts, el informe o los informes extraordinarios que correspondan.

4. La Agencia comprobará que las autoridades competentes aplican las medidas administrativas, financieras, legislativas o disciplinarias que les ha recomendado, realizando su seguimiento mediante las actuaciones que considere adecuadas. A tal efecto, la Agencia puede dirigir recordatorios a la máxima autoridad del organismo afectado y solicitarle la remisión de un plan de implementación de las recomendaciones formuladas en el que se detallen las acciones, los plazos y las personas responsables de cada una de las actuaciones que hay que llevar a cabo, o bien las razones que le impiden adoptar las medidas propuestas.

5. En caso de que las autoridades afectadas no apliquen las recomendaciones propuestas ni justifiquen su inaplicación, la Agencia debe 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 debe comunicarlo, con la propuesta de memoria o informe, a la persona u órgano afectados a fin de que aleguen lo que crean conveniente.”.

Cuarto.- Otra normativa específica de aplicación en el presente expediente:

Vistas las materias objeto de la alerta, como normativa específica de aplicación aplicable a la misma, mencionaremos la siguiente en materia de infracciones y sanciones urbanísticas:

- Ley 40/2015, de 1 octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Acuerdo de 25 de enero de 1993, del Govern Valencià, por el que se aprueba definitivamente el Plan Rector de Uso y Protección del Parque Natural del Carrascal de la Font Roja,
- DECRETO 121/2004, de 16 de julio, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y la revisión del Plan Rector de Uso y Gestión del Parc Natural del Carrascal de la Font Roja.



- REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre Suelo No Urbanizable.
- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, artículos 219 y siguientes.
- Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad medioambiental.
- Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.
- Plan General de Ordenación Urbana de IBI.

A tenor de lo anteriormente expuesto, considerando la investigación practicada y conforme establecen los artículos 26 de *la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunidad 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.- Hechos e irregularidades constatadas.-

Tras el estudio en detalle de la totalidad de la documentación requerida y obtenida por esta Agencia en la fase de investigación del expediente referenciado en el encabezado, se concluye que:

- Queda acreditado que los informes de la arquitecta municipal no eran favorables a la concesión de la licencia, a pesar de lo descrito en la resolución de otorgamiento de la licencia que se refiere expresamente a la existencia de informe favorable de la arquitecta municipal, y que la parcela no cumple los condicionantes mínimos para ese tipo de obra.
- Queda acreditado que la licencia de ocupación no comprobó la correcta “adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia”.
- Queda acreditado que no consta el informe jurídico en el expediente de otorgamiento de la licencia de obra mayor, al cual se refiere expresamente la resolución de concesión de licencia.

Segundo.- Propuesta de resolución.-

Por todo lo anterior, y considerando las funciones y competencias del Director de la Agencia Valenciana de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunidad Valenciana, conferidas por el art. 26 de *la Ley 11/2016, de 28 de noviembre* y del art. 13 del *Reglamento de*



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

*funcionamiento y régimen interior de 27 de junio de 2019 (DOGV núm. 8582, de 2.07.2019), modificado mediante resolución 16 de diciembre de 2021 (DOGV núm. 9250, de 5.01.2022), tras el nombramiento efectuado mediante Resolución de 29 de mayo de 2017, de la Presidencia de Les Corts (DOGV núm. 8052, de 31.05.2017), se **PROPONE** que por parte de mencionado órgano competente se dicte resolución en los siguientes términos:*

- I. **Resolver las alegaciones** formuladas por la entidad denunciada al informe provisional de investigación de fecha 26/05/2023, en base a los motivos expuestos en la parte dispositiva, desestimando las mismas, al no desvirtuar las conclusiones recogidas en el informe provisional y en consecuencia elevar las mismas conclusiones a definitivas.
- II. **Formular las siguientes recomendaciones a la entidad denunciada**, tras la investigación realizada y las irregularidades constatadas, en base a la potestad de esta Agencia recogida en el art. 16.5 de la *Ley 11/2016*, y del art. 40.1.b del *Reglamento de funcionamiento y régimen interior de 27 de junio de 2019 (DOGV núm. 8582, de 2.07.2019)*, modificado mediante *resolución 16 de diciembre de 2021 (DOGV núm. 9250, de 5.01.2022)*, en desarrollo de la *Ley 11/2016, de 28 de noviembre de la Generalitat*.

1. Recomendación primera: en relación con la irregularidad constatada con la licencia de obra mayor concedida.

Habiendo quedado acreditado el otorgamiento por parte del ayuntamiento de Ibi de una licencia de obra mayor en base al "*Proyecto de derribo de edificaciones existentes y construcción de una vivienda unifamiliar aislada en partida de Campos, parcela 239, polígono 4 del TM de Ibi*", en la que incumplían los parámetros urbanísticos de superficie mínima de parcela y de formación de núcleo de población, **se recomienda la revisión de oficio del expediente de concesión de la licencia de obra mayor.**

La citada revisión debería conllevar la suspensión y/o anulación del acto administrativo del otorgamiento de la licencia en el que puede ampararse la actuación que contraviene la ordenación urbanística, y el inicio los expedientes de restauración de la legalidad infringida y procedimiento sancionador a los responsables, en los que se estudie la restauración de la realidad física alterada y de las medidas dirigidas a la restauración del orden jurídico, cumpliendo así con lo establecido en la normativa valenciana y actuando en aras del interés general.

En cuanto a la resolución administrativa que dé fin al expediente de restauración de la legalidad infringida, se debe de realizar su correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad en los términos establecidos en la normativa registral, y a su vez realizar la comunicación al organismo encargado del catastro inmobiliario, para su constancia.

Plazos para el cumplimiento de la recomendación:

Se concede un plazo de 3 meses, a partir de la recepción de la resolución que ponga fin a la investigación, para que la entidad denunciada informe al director de la Agencia sobre el inicio de las actuaciones recomendadas; o, en su caso, sobre los motivos que pudieran impedir actuar de acuerdo con tales recomendaciones.



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

Asimismo, se deberá informar por la entidad denunciada de la finalización de los citados procedimientos, adjuntando los correspondientes acuerdos del órgano competente, en el plazo de un mes desde su finalización.

En todo caso, en el plazo de 6 meses de iniciarse los correspondientes procedimientos, deberá comunicarse a la Agencia el estado de la tramitación del expediente o expedientes oportunos.

2. Recomendación segunda: en relación con la irregularidad constatada la licencia de ocupación concedida.

Habiendo quedado acreditado el otorgamiento por parte del ayuntamiento de Ibi de una licencia de ocupación sin que se ajustara al proyecto aprobado de "Proyecto de derribo de edificaciones existentes y construcción de una vivienda unifamiliar aislada en partida de Campos, parcela 239, polígono 4 del TM de Ibi", se recomienda la **revisión de oficio del expediente de licencia de ocupación**.

La citada revisión debería conllevar la suspensión y/o anulación del acto administrativo del otorgamiento de la licencia de ocupación en el que puede ampararse la actuación que contraviene la ordenación urbanística, y el inicio los expedientes de restauración de la legalidad infringida y procedimiento sancionador a los responsables, en los que se estudie la restauración de la realidad física alterada y de las medidas dirigidas a la restauración del orden jurídico, cumpliendo así con lo establecido en la normativa valenciana y actuando en aras del interés general.

Plazos para el cumplimiento de la recomendación:

Se concede un plazo de 3 meses, a partir de la recepción de la resolución que ponga fin a la investigación, para que la entidad denunciada informe al director de la Agencia sobre el inicio de las actuaciones recomendadas; o, en su caso, sobre los motivos que pudieran impedir actuar de acuerdo con tales recomendaciones.

Asimismo, se deberá informar por la entidad denunciada de la finalización de los citados procedimientos, adjuntando los correspondientes acuerdos del órgano competente, en el plazo de un mes desde su finalización.

En todo caso, en el plazo de 6 meses de iniciarse los correspondientes procedimientos, deberá comunicarse a la Agencia el estado de la tramitación del expediente o expedientes oportunos.

3. Recomendación tercera: en relación con la irregularidad constatada en la custodia de los elementos integrantes del expediente de licencia de obra mayor

Habiendo quedado acreditado la falta del informe jurídico en el expediente administrativo, documento necesario para realizar el adecuado control reglado de la legalidad; y abierta la duda en las alegaciones presentadas por el ayuntamiento al Informe Provisional de Investigación, sobre si en el decreto de concesión de la licencia



pudo haber errores tan graves como los de «hacer mención de informes inexistentes» e incluso «citar como informes favorables los que obran en el expediente como desfavorables», se debe dictar circular o instrucción Interna en el que regule la garantía de la integridad en la custodia de los documentos de los expedientes y las reglas de custodia de los expedientes en los servicios tramitadores para su posterior remisión al archivo municipal correspondiente, en caso de existir esa normativa, circular o instrucción interna para que se realice una difusión de la misma entre el personal tramitador del ayuntamiento.

Plazos para el cumplimiento de la recomendación:

Se concede un plazo de 3 meses, a partir de la recepción de la resolución que ponga fin a la investigación, para que la entidad denunciada informe al director de la Agencia sobre el inicio de las actuaciones recomendadas; o, en su caso, sobre los motivos que pudieran impedir actuar de acuerdo con tales recomendaciones.

Asimismo, se deberá informar por la entidad denunciada de la finalización de los citados procedimientos, adjuntando los correspondientes acuerdos del órgano competente, en el plazo de un mes desde su finalización.

En todo caso, en el plazo de 6 meses de iniciarse los correspondientes procedimientos, deberá comunicarse a la Agencia el estado de la tramitación del expediente o expedientes oportunos.

- III. En cuanto al escrito presentado por el ayuntamiento a fecha de 2 de enero de 2023 (registro de entrada núm. 2023000002) que tuvo entrada en la Agencia, mediante el cual se avisaba de la solicitud al Ayuntamiento de Ibi de licencia para la instalación de placas fotovoltaicas sobre la cubierta de la vivienda objeto del presente expediente, se ha de informar que primeramente se han de resolver los expedientes anteriormente expuestos, y posteriormente aplicar la normativa de acuerdo al estado jurídico de las construcciones que se ajusten al planeamiento en dicho momento.

Así mismo se recuerda que existe una instrucción de la *Secretaria Autonómica de Política Territorial, Urbanisme i Paisatge* para el determinar las actuaciones a realizar en el caso que nos ocupa.

La instrucción citada es la *INSTRUCCIÓ DE LA SECRETÀRIA AUTONÒMICA DE POLÍTICA TERRITORIAL, URBANISME I PAISATGE SOBRE LA NECESSITAT DE LLICÈNCIA O DECLARACIÓ RESPONSABLE EN PLANTES FOTOVOLTAIQUES D'AUTOCONSUM EN SOSTRES* y en la misma se cita textualmente que:

«En cap cas es podran instal·lar sistemes d'autoconsum fotovoltaic en construccions il·legals que no siguen susceptibles d'acollir-se als procediments de minimització d'impactes territorials i ambientals, o no puguen legalitzar-se.»



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

Tercero.- Finalizar la fase de investigación en el expediente [REDACTED] **abriendo la fase de seguimiento** de las recomendaciones formuladas.

Cuarto.- Informar a la entidad denunciada, que la aportación a esta Agencia de la información sobre el cumplimiento o estado de situación de las recomendaciones deberá efectuarse en los plazos indicados en cada requerimiento o recomendación, a través de la Sede Electrónica de la Agencia Valenciana Antifraude (<https://sede.antifraucv.es>), utilizando el trámite "Instancia genérica" disponible en el Catálogo de Servicios de la Sede.

Para cualquier duda a este respecto puede ponerse en contacto con la Agencia a través de teléfono 962 787 450 o correo electrónico investigacio@antifraucv.es, indicando el número de expediente y referencia que figura en el encabezado.

Quinto.- Notificar la presente resolución a la persona alertadora, así como a la entidad denunciada, con indicación de que, contra la presente resolución, que finaliza las actuaciones de investigación con recomendaciones, 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 (DOGV núm. 8582, de 2.07.2019)*, así como en el artículo 20.4 en relación con el artículo 16.2 de la *Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción*, puesto que dicha resolución no declara de manera definitiva la existencia de responsabilidad, ni la vulneración del ordenamiento jurídico, ni deciden el fondo del asunto.

Todo ello sin perjuicio del respeto al derecho de defensa y al derecho de acceso a la información de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente.

En València, a la fecha de su firma electrónica.

[Documento firmado electrónicamente]

El director de la Agencia

