

SERVICIO DE ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

Expte: C-35/23.

Ref: OL/rm.

Asunto: Informe solicitado por el Ayuntamiento sobre la aplicación del artículo 228.3 del TRLOTUP

AYUNTAMIENTO DE PEDREGUER

C/ Ajuntament, 7

03750 Pedreguer

Con fecha 25/4/23, ha tenido entrada, en el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística de la Dirección General de Urbanismo, solicitud remitida por el Ayuntamiento de Pedreguer instando a esta Administración un pronunciamiento acerca de la interpretación del artículo 228.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, del Consell (TRLOTUP), tras la solicitud con fecha 20/12/2020, de declaración de impacto territorial individualizada (DSI) de la interesada. Asimismo consta procedimiento contencioso-administrativo en el que se ha dictado sentencia que dispone la demolición de la construcción. En el citado procedimiento judicial se ha acordado la suspensión de la tramitación de la pieza de ejecución hasta la resolución del recurso de amparo de los derechos individuales presentado por los codemandados ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH).

En relación con la solicitud de DSI de la interesada, el Ayuntamiento de Pedreguer contestó lo siguiente: "Vista la ubicación de su propiedad y analizados los ámbitos de minimización grafiados para todo el término municipal de Pedreguer que se acompañan a la documentación del PGE en tramitación, por ser el criterio municipal al respecto, la situación en que nos encontramos es la de aplicar un procedimiento de minimización de impacto territorial colectivo, mediante el desarrollo de un Plan Especial". Con fecha 23/03/23, la interesada reitera su solicitud de minimización de impacto individualizada.

Finalmente, el ayuntamiento pretende que se valore la potestad de la administración local frente a la norma, en el sentido de si, por el hecho de que el ayuntamiento declare la situación de

minimización y como consecuencia los propietarios obtienen licencia de minimización, supone alguna variación en la resolución judicial.

Lo primero que hay que indicar es que un procedimiento de minimización de impactos ambientales y territoriales, sea éste una minimización colectiva o individualizada, siempre tiene por objeto viviendas ilegales sitas en SnU. Este tipo de viviendas son objeto del procedimiento siempre que estén totalmente finalizadas antes del 20/8/14, e "independientemente de su situación jurídico-administrativa". Ello implica que puede ser objeto de un procedimiento de minimización una vivienda sobre la que ha transcurrido el plazo para el ejercicio de las potestades de restauración, una sobre el que no ha transcurrido, e incluso una sobre la que ha recaído una orden de demolición administrativa (municipal o autonómica) (art. 228.3 TRLOTUP).

Sin embargo, la ley establece una salvedad: *"a salvo del contenido de las sentencias judiciales que sobre las mismas hayan recaído, que se deberán cumplir de acuerdo con lo que se disponga en las resoluciones de ejecución que los tribunales dicten."*

En el caso planteado por el ayuntamiento, consta Sentencia n.º 139/2018 de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-administrativo del TSJCV, de fecha 27 de febrero de 2018, que dicta lo siguiente:

"4.- Disponer que por el citado Ayuntamiento se proceda, en el plazo máximo de seis meses a contar desde la firmeza de la presente sentencia, a la demolición de la vivienda de nueva planta ejecutada por D. Antonio Pérez Rovira y Dª María Ángeles Sapena Fornés en Partida Cometes, 22, polígono 13, parcelas 310 y 311, practicando aquél y finalizando en ese plazo todos los trámites administrativos, técnicos y registrales necesarios al respecto."

En este caso, la sentencia de lo contencioso-administrativo establece un mandato claro: debe ejecutarse la demolición del inmueble. Es decir, no se trata de una sentencia "declarativa" que no ordena nada sino que se trata de una sentencia que ordena la citada demolición.

La naturaleza de la sentencia obliga al interesado a instar el incidente de ejecución de sentencia al que se refiere el art. 228.3 del TRLOTUP, exponiendo al juez el procedimiento de minimización que pretende llevar a cabo, de tal forma que el órgano jurisdiccional que ha dictado la sentencia deberá pronunciarse en incidente de ejecución cómo debe cumplirse aquella (y por tanto, si cabe o no la minimización, en el caso concreto).

Por el contrario, si la vivienda está afectada por una sentencia de lo contencioso-administrativo que no ordene la demolición de la misma, dicho inmueble podrá ser objeto de un procedimiento de minimización sin instar incidente de ejecución alguno, dado el carácter declarativo de esta

resolución judicial, ya que no ordena nada sino que declara conforme a derecho (o no) la actuación administrativa. Siendo así nada hay que ejecutar respecto de esta sentencia, porque nada ordena.

A este respecto indicar que el trámite de ejecución de sentencia está regulado en los art. 103 a 113 de la Ley 29/98, reguladora de la ejecución contencioso-administrativa (para la ejecución de sentencias de lo contencioso – administrativo) y en los art. 983 y ss de la Ley de Enjuiciamiento Criminal (para la ejecución de sentencias de lo penal).

En otro orden de cosas, atendiendo a que, según lo indicado por el ayuntamiento, en el caso planteado se va a aplicar un procedimiento de minimización de impactos colectivo, hay que poner de manifiesto que el ejercicio de la potestad de planeamiento es una función pública, de forma que no es potestativo para los propietarios adherirse o no a un PE de minimización, si el ayuntamiento ha determinado que para ese ámbito procede la tramitación de dicho PE. Los propietarios deben participar de forma obligatoria, porque el bien jurídico protegido que se pretende preservar es la conservación del medio ambiente y territorio. En este sentido, también es una obligación para los ayuntamientos impulsar la tramitación de PE de minimización allí donde existan ámbitos densos de viviendas.

El ayuntamiento de Pedreguer es el órgano competente para delimitar los ámbitos densos de viviendas sometidas a minimización colectiva, y efectivamente ha llevado a cabo tal delimitación. Ello supone determinar qué viviendas deben minimizar su impacto a través de un PE y qué viviendas deben hacerlo a través de una licencia individualizada. El ayuntamiento debe resolver la inadmisión de la DSI, ya que ha incluido la vivienda de referencia dentro del ámbito de un PE (ello al margen de las resoluciones judiciales).

Finalmente, respecto a la última de las cuestiones planteadas por el ayuntamiento, sobre el efecto producido por la aprobación de una DSI, en relación con una resolución judicial que afecta a la vivienda implicada, les indicamos lo siguiente:

Tal y como se ha expuesto con anterioridad, si se trata de una sentencia que ordena la demolición, el propietario de la vivienda deberá instar un incidente de ejecución de sentencia en orden a que el juez dictamine si cabe la aplicación del procedimiento de minimización al caso en cuestión. Por el contrario, si la vivienda está afectada por una sentencia que confirma una orden de restauración administrativa, dicho inmueble podrá ser objeto de un procedimiento de minimización sin instar incidente de ejecución alguno, dado el carácter declarativo de esta resolución judicial.

No obstante ello, procede el pronunciamiento del Pleno del Ayuntamiento sobre el otorgamiento o denegación de la Declaración de Situación Individualizada de Minimización de Impactos Territoriales de una vivienda aislada en función del cumplimiento o incumplimiento de los criterios

previos exigidos por el artículo 228 del TRLOTUP y en los términos establecidos en el artículo 230 del mismo, siendo esta DSI un acto de trámite, no un acto finalizador del procedimiento. Se trata simplemente de una “admisión a trámite cualificada” del procedimiento de minimización individualizada. En dicho trámite, el ayuntamiento determina que estamos frente al supuesto de hecho para aplicar el supuesto de minimización individualizada, y no el procedimiento de PE. Así la corporación local constata: 1. Que nos encontramos frente a una vivienda (no frente a cualquier otra edificación con otro uso). 2. Que la vivienda está totalmente finalizada antes del 20/8/14. 3. Que la vivienda no puede incluirse en ningún ámbito de PE (3 o más viviendas/Ha). Son 3 circunstancias regladas y, por tanto, objetivas. En este caso, tal y como se deriva del escrito municipal, el pronunciamiento municipal deberá ser la inadmisión de la DSI, por haber incluido el ayuntamiento a la vivienda en un ámbito denso sometido a PE.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de “evacuar (previos los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno) las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordenación del territorio, o su aplicación, le formulen los ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. **Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante**”.

Por otro lado, se le informa de que, con el fin de que sean accesibles por cualquier persona y sirvan de ayuda a los municipios en su labor de aplicación de la legislación urbanística, las contestaciones de la Dirección General de Urbanismo a consultas efectuadas por Ayuntamientos a partir del año 2020, se publican en la web de la Conselleria en la siguiente dirección:

<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, PAISAJE Y EVALUACIÓN AMBIENTAL