

Exp.: C-54/21

Assumpte: consulta suspensió ordre de restauració

Ref.: OL

Ajuntament d'Énguera
C/ Doctor Albiñana, 1
46810 Énguera

L'Ajuntament d'Énguera ha presentat un escrit amb data de registre en aquesta Conselleria de 25 d'octubre de 21, en el qual planteja la consulta següent:

«L'article 259.4 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (TRLOTUP) diu:

“També se suspendrà l'execució de l'ordre d'enderrocament quan concórreguen totes les circumstàncies següents:

a) Que la part interessada acredite que ha demanat en la forma deguda les llicències o les autoritzacions necessàries per a la legalització, i també la documentació que ha d'acompanyar la sol·licitud de les llicències o les autoritzacions. [...]”

La qüestió que se suscita és que si la presentació davant l'òrgan competent per a la seua tramitació d'un projecte d'inversió estratègica sostenible (PIES) que, una vegada aprovat, puga donar lloc a una legalització d'una construcció realitzada sense llicència i amb ordre d'enderrocament ferm entra dins del supòsit de l'article 259.4.a del TRLOTUP, s'entendria amb aqueixa sol·licitud d'aprovació del PIES que l'interessat ha acreditat “Que ha demanat [...] les autoritzacions necessàries per la legalització?”

Malgrat la ubicació del PIES en el capítol II del títol II del TRLOTUP, Planejament d'àmbit supramunicipal, podem entendre que no és un instrument de planejament sinó més aviat una *autorització estratègica excepcional?*»

A la qüestió plantejada li són aplicable les consideracions següents:

1. El primer que cal indicar és que l'article 259.4 TRLOTUP citat per l'Ajuntament d'Énguera està incomplet, perquè el precepte exigeix dues condicions d'obligat compliment perquè es puga dictar una resolució de suspensió de l'eficàcia d'un ordre de restauració de la legalitat urbanística:

a) Que la part interessada acredite que ha demanat en la forma deguda les llicències o les autoritzacions necessàries per a la legalització, i també la documentació que ha d'acompanyar la sol·licitud de les llicències o les autoritzacions.

b) Que la part interessada formalitze davant l'Administració una garantia en quantia no inferior al 50 per cent del pressupost de les actuacions de reposició, mitjançant alguna de les formes admeses en la legislació de contractes de les administracions públiques.

Per tant, perquè es produïska la suspensió de l'eficàcia de l'ordre de restauració haurà de complir-se el que es preceptua en els apartats a i b, i no sols en l'apartat a.

2. Entrant en la resolució del dubte plantejat per l'Ajuntament, cal dir el següent: el procediment de restauració de la legalitat urbanística regulat en els articles 252 i següents del TRLOTUP té per objecte, com el seu propi nom indica, *restablir la legalitat urbanística vulnerada*. Això es pot fer de dues úniques maneres:

a) Obtenint una llicència municipal que legalitze la il·lícita comesa (si això és possible, ja que les llicències són reglades i han de concedir-se quan són conformes a llei i planejament).

b) procedint a la demolició de l'edificació il·legal quan la legalització siga impossible, per la raó que siga.

El procediment de restauració de la legalitat urbanística és molt garantista per al presumpte infractor, i ofereix, al llarg d'aquest, la possibilitat de legalitzar l'actuació, si això és possible, tal com s'hi ha indicat. Tant en el requeriment de legalització (acte iniciador del procediment), com en la proposta de mesures de restauració, com fins i tot en qualsevol moment abans de dictar la resolució, si l'interessat aporta la llicència municipal que done carta de legalitat a l'actuació, la conseqüència immediata és l'arxivament de l'expedient. I això perquè amb la llicència, s'ha restaurat la legalitat urbanística.

La llei ha volgut anar més enllà, i ha establert una sèrie de supòsits en els quals es pot suspendre l'eficàcia de l'ordre de restauració dictada (que és l'acte finalitzador i resolutori del procediment), una vegada dictada aquesta. Un d'aqueixos supòsits és el citat per la corporació municipal: el que es regula en l'article 259.4 del TRLOTUP.

En aquest supòsit, es preveu que fins i tot després d'haver-se tramitat el procediment i haver-se dictat l'ordre de restauració, es pot suspendre l'eficàcia de l'ordre, si l'interessat acredita que ha sol·licitat les llicències o les autoritzacions necessàries per a la legalització. En el cas d'una construcció (supòsit que se cita en l'escrit, encara que no es diu que tipus de construcció és), seria necessari sol·licitar una llicència d'obres conforme a llei i planejament vigent. Aquesta és la llicència o autorització necessària a la qual fa referència l'article 259.4 del TRLOTUP. Podria dir-se que aquest és el procediment ordinari de legalització previst en la llei per a aquest cas, i és el que exigeix el precepte (la seua sol·licitud), per a suspendre l'eficàcia de l'ordre de restauració.

3. No obstant això, el consultant planteja si la sol·licitud d'un projecte d'inversió estratègica sostenible pot produir el mateix efecte suspensiu, tal com ho fa la sol·licitud d'una llicència ordinària. Com bé indica l'ajuntament, els PIES estan enquadrats en el TRLOTUP en l'article 17, dins de la regulació dels instruments de planejament. Però un PIES és alguna cosa més que un instrument de planejament, també és un projecte. Així ho indica l'article 63 del TRLOTUP, on constantment es parla de pla i projecte. *En aquest sentit, podem afirmar que un PIES estableix una ordenació d'un àmbit i també autoritza un projecte. Aquesta part d'autorització del projecte és la que es pot assimilar (entenent per assimilar que té una naturalesa semblant) a una llicència ordinària.*

4. No obstant això, cal fer una sèrie de prevencions en aquest punt. *Un PIES no és instrument jurídic que estiga pensat per a qualsevol actuació.* L'article 17.6.b del TRLOTUP estableix que en un PIES ha de concórrer un «interés general: el que ha de produir un impacte supramunicipal favorable i permanent des del punt de vista econòmic, social i ambiental, sobretot en la creació d'ocupació; circumstància

que haurà d'acreditar-se mitjançant l'aportació d'un estudi de viabilitat, de sostenibilitat econòmica i d'impacte de gènere de l'actuació». *Un PIES ha de ser declarat com a tal pel Consell, prèvia compareixença de la conselleria competent en matèria de territori en la corresponent comissió de les Corts.*

5. Així, mentre un PIES és un instrument jurídic que té una part d'autorització d'un projecte, el qual podria suposar la legalització d'una construcció ja existent, és aplicable l'article 259.4 del TRLOTUP a una construcció sobre la qual recau una ordre de restauració de la legalitat urbanística, sempre que a part de la mateixa sol·licitud, es complisca amb el que es disposa en l'apartat *b* de l'article, tal com s'ha explicat.

Ara bé, cal recalcar el caràcter específic del PIES, en els termes exposats. És una figura especial, per a fins molt determinats, i amb tràmits específics. *En aquest sentit, si sol·licitat el PIES, no es produeix la seua preceptiva declaració pel Consell (o cosa que és el mateix, existeix una declaració negativa), l'eficàcia de l'ordre de restauració quedarà reactivada, i l'Administració que haja dictat aquesta ordre haurà de dur a terme les actuacions en matèria de disciplina urbanística establides en el TRLOTUP (multes coercitives i, si és el cas, execució subsidiària), per a executar la corresponent demolició de la construcció en qüestió. En cas que el Consell declare l'actuació com a PIES, però finalment no siga aprovat per la conselleria competent en matèria de territori (article 63.3 del TRLOTUP), per la raó que siga, hauran de reactivar-se igualment les mesures de disciplina a què s'ha fet referència.*

CONCLUSIÓ: és aplicable el que es disposa en l'article 259.4 del TRLOTUP a una ordre de restauració dictada sobre una construcció, sempre que aquesta forme part d'un PIES. Tot això, dins de les consideracions expressades en aquest informe.

L'article 5.7 del Decret 8/2016, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, estableix que és atribució de la persona titular de la Direcció General amb competències en matèria d'ordenació del territori i urbanisme: «Evacuar –previs els informes tècnics o, fins i tot, dictamen de l'òrgan urbanístic o territorial de la Generalitat que es considere oportú– les consultes que, en qüestions de planificació o legislació urbanística i d'ordenació del territori, o la seua aplicació, li formulen els ajuntaments o entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. Les consultes, en cap cas, no tindran caràcter vinculant».

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME