

Informe Jurídico: Procedimiento Restauración de la Legalidad Urbanística

ANTECEDENTES

Primero.- El Alcalde del Ayuntamiento de XXXX, con fecha de entrada en esta Diputación el día YYYY, solicita informe jurídico sobre la tramitación del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, a raíz del informe técnico urbanístico también solicitado en esta fecha, sobre las obras ejecutadas en la parcela XX del polígono YY, promovidas por XXXX.

Segundo.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento del Servicio de Asistencia a Municipios, junto con dicha solicitud se remiten por el Ayuntamiento los siguientes documentos:

- Expediente de las actuaciones llevados a cabo en relación con las obras ejecutadas sin licencia y la de actividad tramitada en la parcela XX del polígono YY de XXXX promovidas por YYYY, en el que se incluyen los correspondientes informes de secretaría y la denuncia del particular. Todo ello relacionado y foliado de las paginas XXXX.
- Además consta en el expediente informe Técnico-Urbanístico emitido por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de Diputación en fecha XXXX, fecha en la que se pasa el expediente para la realización del presente informe.

Sobre los referidos antecedentes han de considerarse los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El presente informe se emite en virtud de lo previsto en el Reglamento de Asistencia Jurídica, Económica y Técnica de los municipios de la provincia de Zamora, publicado en el BOP de Zamora nº 41 de 5 de abril de 2004, que regula el funcionamiento del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Zamora, estableciendo los requisitos y procedimiento para dicha asistencia, dando cumplimiento de este modo a lo dispuesto en el artículo 36.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, que establece que es competencia de las Diputaciones Provinciales la asistencia y la cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios, especialmente los de menor capacidad económica y de gestión.

Se han cumplido los requisitos y procedimiento establecidos en dicho Reglamento; en concreto, la petición de informe está suscrita por el alcalde de la

entidad local y dirigida al presidente de la Corporación Provincial (art. 13.1), y existe informe del Secretario manifestando su opinión en el asunto concreto (art. 14).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15.2 del citado Reglamento, el informe emitido no será vinculante para la entidad local solicitante.

Segundo.- Lo primero es la constancia en el Ayuntamiento que por parte de XXXX, se ha ejecutado o concluido algún acto de uso del suelo que requiera licencia urbanística u orden de ejecución, pero no esté amparado por licencia ni orden de ejecución (arts. 343 y 344 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004)

Tercero.- La restauración de la legalidad tiene la finalidad devolver la legalidad urbanística a la situación planteada cuando se esté realizando o se haya ejecutado un acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada, o en su caso, sea necesaria una orden de ejecución.

Cuarto.- La Legislación aplicable viene determinada por:

— Artículos 113, 114, 118 y 121 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

— Artículos 335 y siguientes del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Quinto.- El procedimiento para llevar a cabo la restauración de la legalidad será el siguiente:

A. Por los Servicios Técnicos Municipales o en su defecto de la Diputación se emitirá informe, sobre los actos ejecutados sin licencia, y sobre la compatibilidad de los actos ejecutados con el planeamiento urbanístico.

B. Emitido el informe por los Servicios Técnicos, la Alcaldía iniciará, en su caso, el procedimiento de restauración de la legalidad e, igualmente, del procedimiento sancionador por la infracción urbanística.

C. Los acuerdos de iniciación deben notificarse al promotor del acto o a sus causahabientes, entendiéndose como tales las personas que le hayan sucedido, o que se hayan subrogado por cualquier título en su derecho o posición. Los acuerdos deben notificarse también, en su caso, al constructor, al técnico director de las obras, al propietario de los terrenos y al propietario de las construcciones e instalaciones resultantes del acto, cuando manifiestamente no coincidan con el primero.

D. Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, la Alcaldía debe resolverlo, previa audiencia a los interesados, adoptando alguna de las siguientes resoluciones, con independencia de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador:

a) Si los actos son incompatibles con el planeamiento urbanístico, debe procederse conforme al artículo 341.5.a) del RUCYL : disponer la demolición de las construcciones e instalaciones ejecutadas, o en su caso la reconstrucción de las que se hayan demolido, así como la reposición de los bienes afectados a su estado anterior, en todo caso a costa de los responsables. Además debe impedir de forma total y definitiva los usos a los que dieran lugar.

b) Si los actos son compatibles con el planeamiento urbanístico, el órgano municipal competente debe requerir a los responsables citados en el apartado anterior, para

que dentro de un plazo de tres meses soliciten la correspondiente licencia urbanística. Desatendido el requerimiento o denegada la licencia, debe procederse conforme al artículo 341.5.a) antes citado.

E. El Ayuntamiento debe comunicar al Registro de la Propiedad correspondiente el inicio de los procedimientos de protección y restauración de la legalidad así como de los procedimientos sancionadores por infracción urbanística, para su publicidad y la práctica de los asientos que procedan, conforme a la legislación hipotecaria (art.363 RUCYL).

F. Las medidas de protección y restauración de la legalidad deben adoptarse dentro de los plazos de prescripción siguientes: diez años para las infracciones muy graves, ocho años para las infracciones graves, y cuatro años para las infracciones leves. (arts 346 y 351 del RUCYL y 121 LUCYL).

Si bien en el caso objeto de este informe el expediente de restauración de la legalidad se inició por Decreto 6/2013 del Alcalde del Ayuntamiento de XXXX por lo que entendemos que los plazos de prescripción aplicables son los previstos antes de la modificación del art. 121.1 por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo cuya entrada en vigor fue el 19 de octubre de 2014, fecha posterior al inicio de este expediente. Con lo que el plazo de prescripción aplicable sería de cuatro años para las infracciones graves y muy graves, y de un año para las infracciones leves.

En este sentido la Disposición transitoria segunda de la ley 7/2014 dice que los procedimientos regulados en la normativa urbanística que hayan sido iniciados antes de la entrada en vigor de esta ley, podrán resolverse conforme a la normativa anterior, como máximo hasta pasados dos años desde dicha entrada en vigor, es decir hasta 19 de octubre de 2016.

Los actos de uso del suelo, y en particular las construcciones e instalaciones realizadas con infracción grave o muy grave de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el apartado anterior, quedan automáticamente sometidas al régimen señalado en el artículo 185 para los usos del suelo declarados fuera de ordenación

G. Si el promotor de las construcciones incumple la resolución de restauración de la legalidad. El Alcalde debe de acuerdo con el art. 345 del RUCYL, previo apercibimiento a quienes estén obligados a cumplirlas, adoptar alguna de las siguientes medidas:

a) Ordenar la ejecución subsidiaria de las medidas de restauración de la legalidad a costa de los obligados.

b) Imponer, sin perjuicio de las sanciones por infracción urbanística que procedan, multas coercitivas hasta conseguir que se ejecuten las medidas de restauración de la legalidad, con un máximo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe, cada vez, equivalente al mayor de los siguientes: el 10 por ciento del coste estimado de las medidas de restauración de la legalidad, el 10 por ciento del valor de las obras que hayan de demolerse o reconstruirse, o 1.000,00 euros, sin que pueda superarse dicho coste.

El importe de los gastos, daños y perjuicios de la ejecución subsidiaria o de las multas coercitivas puede ser exigido mediante el procedimiento administrativo de apremio.

Por todo ello, y en base a la exposición jurídica aquí enumerada, pueden formularse las siguientes

CONCLUSIONES

Unica.- Considerando que el informe Técnico firmado por XXXX respondiendo a la cuestión planteada por el ayuntamiento de YYYY respecto a si las obras denunciadas son compatibles o incompatibles con el planeamiento urbanístico vigente en el municipio, concluye diciendo que las ampliaciones de los años XXX de YYY y del año XXX de unos YYY incumplen la normativa, al margen de lo estipulado para el régimen de fuera de ordenación respecto a la prohibición de ampliaciones, se sobrepasa la ocupación y los retranqueos permitidos en la parcela

Por ello el Ayuntamiento debe dentro del plazo de prescripción de cuatro años adoptar Las medidas de protección y restauración de la legalidad para aquellos actos de uso del suelo no prescritos y conforme al procedimiento señalado en este informe.

Y respecto a aquellos cuyo plazo de prescripción haya sido superado no se podrán adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad, quedando automáticamente sometidas al régimen señalado en el artículo 185 del RUCYL para los usos del suelo declarados fuera de ordenación

Zamora a 04 de mayo de 2016

EL SERVICIO DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS