

 <p><b>GENERALITAT VALENCIANA</b> Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad</p>	<p>Dirección General de Urbanismo CIUDAD ADMINISTRATIVA 9 DE OCTUBRE Torre 1 C/ de la Democracia, 77- 46018 VALENCIA - Tel. 012</p>	
--	---	---

## SERVICIO DE ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

**Expte:** C-26/2023

**Asunto:** Imprescriptibilidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística en suelo protegido

**Ref:** OL/rm.

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ASPE

Avda. Madrid, 5

03680 ASPE

Con fecha de registro 4/04/23 ha tenido entrada escrito del Registro de la Propiedad de Aspe, mediante el que plantea consulta sobre *“la imprescriptibilidad de la acción de restauración de la legalidad en suelo protegido”* tras la entrada en vigor de la Ley 16/2005, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV) en aquellos municipios sin planeamiento urbanístico aprobado, en concreto en el Hondón de los Frailes.

En relación con lo expuesto, y según lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, del Consell (TRLLOTUP), y las modificaciones introducidas por el Decreto Ley 1/2022, del Consell, de medidas urgentes en respuesta a la emergencia energética y económica originada en la Comunitat Valenciana por la guerra en Ucrania, cabe indicar lo siguiente:

En la disposición transitoria vigesimotercera del TRLLOTUP, se establece:

*“En los municipios cuyo planeamiento urbanístico no contenga para el suelo no urbanizable medidas de especial protección de parte del mismo, y hasta que se aprueben definitivamente los correspondientes instrumentos de planeamiento, a todo su suelo no urbanizable se le aplicará el régimen urbanístico establecido por este texto refundido para el suelo no urbanizable protegido. No obstante, podrán admitirse, caso por caso, aquellas actuaciones previstas en este texto refundido que cuenten con informe favorable emitido por la conselleria competente en materia de urbanismo.”*

El municipio del Hondón de los Frailes presenta como planeamiento vigente un proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de su término municipal, aprobado en fecha 31/05/1984. Por tanto, a todo el suelo no urbanizable del municipio se le aplica el régimen urbanístico establecido para el suelo no urbanizable protegido.

Asimismo, según lo establecido en el artículo 255.6 del TRLOTUP:

*“El plazo de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística de la Administración que se aplicará será el que establece la ley urbanística en vigor, a fecha de finalización de la actuación urbanística.”*

En este sentido, pese a que nos encontramos en un suelo no urbanizable protegido, la imprescriptibilidad de la potestad de restauración de la legalidad urbanística sobre ilícitos en este suelo se produjo a partir de la entrada en vigor de la Ley 16/2005, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV), el 1/02/2006. Anteriormente a esta fecha, el plazo para el ejercicio de la potestad (incluido SNU protegido) era de 4 años. Por tanto, como contestación a la consulta remitida, cabe concluir que la potestad de restauración está caducada respecto de las construcciones en suelo no urbanizable protegido finalizadas con anterioridad al 1/02/2006.

No obstante ello, estas construcciones para las que ha transcurrido el plazo para que la administración actuante pueda ejercer la acción de restauración, se han ejecutado sin licencia y, por tanto, carecen de título habilitante. El transcurso del plazo respecto de una vivienda irregular (sin licencia) sita en suelo no urbanizable no convierte a dicho inmueble en legal. Por ello, el régimen al que deben someterse estas construcciones será el establecido en el art. 256 TRLOTUP, cuyo tenor literal indica:

*“El mero transcurso del plazo de quince años al que se refiere el artículo anterior no conllevará la legalización de las obras y construcciones ejecutadas sin cumplir con la legalidad urbanística y, en consecuencia, mientras persista la vulneración de la ordenación urbanística, no podrán llevarse a cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido. Ello no obstante, con la finalidad de reducir el impacto negativo de estas construcciones y edificaciones, la administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.”*

Todo ello sin perjuicio de lo regulado, exclusivamente para viviendas, en los procedimientos de minimización de impactos ambientales y territoriales (art. 228-231 TRLOTUP).

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 que es atribución de la persona titular de la Dirección General con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo: *“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”.*

 <p><b>GENERALITAT VALENCIANA</b> Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad</p>	<p>Dirección General de Urbanismo CIUDAD ADMINISTRATIVA 9 DE OCTUBRE Torre 1 C/ de la Democracia, 77- 46018 VALENCIA - Tel. 012</p>	
--	---	---

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