



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el
Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 6623, de 15 de mayo de 2014
Referencia: DOGC-f-2014-90293

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| <i>Preámbulo</i> | 4 |
| <i>Artículos</i> | 9 |
| <i>Disposiciones adicionales</i> | 9 |
| <i>Disposiciones transitorias</i> | 9 |
| <i>Disposiciones derogatorias</i> | 9 |
| <i>Disposiciones finales</i> | 10 |
| REGLAMENTO SOBRE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA | 10 |
| TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales | 10 |
| TÍTULO 1. Intervención en el uso del suelo y en la ejecución de obras | 11 |
| CAPÍTULO 1. Licencias urbanísticas | 11 |
| Sección 1. Disposiciones generales | 11 |
| Sección 2. División de terrenos | 13 |
| Subsección primera. Régimen de división de terrenos | 13 |
| Subsección segunda. Parcelación urbanística | 15 |
| Subsección tercera. Fiscalización previa de la división y segregación de terrenos | 15 |
| Sección 3. Incremento del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente | 16 |
| Sección 4. Licencia urbanística para la ejecución de obras | 17 |

| | |
|--|----|
| Subsección primera. Proyecto técnico de obras | 17 |
| Subsección segunda. Caducidad | 18 |
| Subsección tercera. Licencias de edificación condicionadas a la ejecución simultánea de obras de urbanización | 19 |
| Subsección cuarta. Contratación de servicios para la ejecución de obras autorizadas | 20 |
| Sección 5. Primera utilización y ocupación parciales de los edificios y las construcciones | 20 |
| Sección 6. Alternativas de ordenación volumétrica | 20 |
| Sección 7. Licencias urbanísticas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado | 21 |
| Subsección primera. Actos que requieren la aprobación de un plan especial urbanístico o un proyecto de actuación específica previamente al otorgamiento de la licencia urbanística | 21 |
| Subsección segunda. Procedimiento de aprobación de los proyectos de actuación específica | 23 |
| Subsección tercera. Procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado | 26 |
| Sección 8. Licencias urbanísticas de usos y obras provisionales | 28 |
| CAPÍTULO 2. Comunicación previa | 29 |
| CAPÍTULO 3. Órdenes de ejecución y supuestos de ruina | 31 |
| Sección 1. Administración competente y personas obligadas | 31 |
| Sección 2. Estado ruinoso de los inmuebles | 31 |
| Sección 3. Procedimiento para dictar órdenes de ejecución | 32 |
| Sección 4. Actos de conservación, rehabilitación y protección urgentes | 35 |
| TÍTULO 2. Intervención para restablecer la legalidad urbanística vulnerada | 36 |
| CAPÍTULO 1. Inspección urbanística | 36 |
| CAPÍTULO 2. Protección de la legalidad urbanística vulnerada | 37 |
| Sección 1. Coordinación de las administraciones competentes | 37 |
| Sección 2. Procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada | 39 |
| Subsección primera. Disposiciones generales | 39 |
| Subsección segunda. Disposiciones particulares de los procedimientos relativos a la restauración de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado | 40 |
| Subsección tercera. Programa de restauración voluntaria | 43 |
| Subsección cuarta. Ejecutividad y ejecución voluntaria y forzosa de las órdenes de restauración y las medidas provisionales | 43 |
| Sección 3. Revisión de títulos administrativos habilitantes nulos y anulables | 44 |
| TÍTULO 3. Régimen sancionador | 45 |
| CAPÍTULO 1. Infracciones urbanísticas y responsabilidad | 45 |

| | |
|---|----|
| CAPÍTULO 2. Sanciones | 46 |
| CAPÍTULO 3. Disposiciones particulares de los procedimientos relativos a la sanción de infracciones urbanísticas. | 49 |
| CAPÍTULO 4. Ejecutividad y ejecución voluntaria y forzosa de las sanciones | 51 |

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 30 de abril de 2020

La Generalidad tiene la competencia exclusiva en materia de urbanismo que le atribuye el artículo 149.5 del Estatuto de autonomía de Cataluña y que, anteriormente, le atribuyó el artículo 9.9 del Estatuto de autonomía de Cataluña de 1979.

En virtud de esta competencia, el Parlamento de Cataluña aprobó la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, cuyo desarrollo reglamentario se inició con su Reglamento parcial, aprobado por el Decreto 287/2003, de 4 de noviembre, a reserva de la elaboración futura de un texto reglamentario único, que el preámbulo del citado Reglamento ya anunciaba que debía ser de gran dimensión y complejidad. Este texto único se concretó en el vigente Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio.

La dificultad intrínseca de la materia urbanística y el hecho de que la Ley de urbanismo, heredera de la tradición normativa en este sector del ordenamiento jurídico, regule muchos de sus contenidos hasta el máximo detalle, hacen que su desarrollo reglamentario no sea una tarea sencilla.

Cuando se redactó el vigente Reglamento se optó por configurar un texto normativo que desarrollase solo los aspectos de la Ley de urbanismo que, de manera aleatoria, no estaban regulados exhaustivamente. De esta manera, el Reglamento no alcanzó una dimensión excesiva, pero tampoco conformó un texto normativo comprensivo por sí mismo de toda la materia que regula.

El mandamiento de la disposición final primera de la Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, de adaptar el Reglamento de la Ley de urbanismo al nuevo marco legal, abre la posibilidad, más allá de la necesaria adaptación reglamentaria a los sucesivos cambios legislativos que se han producido en los últimos años, tanto en materia urbanística como en la legislación estatal con incidencia sobre la materia, de replantear el desarrollo reglamentario de esta Ley al amparo de la potestad reglamentaria del Gobierno, que le atribuye la Ley 13/2008, de 5 de noviembre, de la presidencia de la Generalidad y del Gobierno.

En este sentido, se pretende que el nuevo desarrollo reglamentario aglutine, sin alterar su rango normativo, la regulación de detalle incorporada a la Ley de urbanismo, lo cual facilitaría la elaboración de una futura norma legal descargada de aspectos que pueden ser tratados a nivel reglamentario y, con ello, menos expuesta a la necesidad de tener que modificarla para que sirva a una nueva realidad social.

Desde esta perspectiva, también se pretende incorporar al nuevo desarrollo reglamentario otros aspectos, que, aunque están dispersos en otros sectores del ordenamiento jurídico, pueden facilitar su comprensión y aplicación.

Puesto que alcanzar lo que se pretende mediante un texto reglamentario único y completo comportaría que este adquiriría un tamaño excesivo, que dificultaría su uso eficiente, se ha descartado esta opción y se ha considerado conveniente dividir el desarrollo de la Ley de urbanismo según las materias que lo conforman dotadas de sustantividad propia.

En esta línea, este Reglamento desarrolla fundamentalmente los títulos sexto y séptimo de la Ley de urbanismo, relativos a la intervención en la edificación y el uso del suelo y del subsuelo y a la protección de la legalidad urbanística respectivamente, que tradicionalmente han constituido la parte del ordenamiento jurídico urbanístico que regula los instrumentos de intervención administrativa destinados a mantener el orden social en la materia. Al desarrollo de los títulos mencionados se añade el desarrollo de los artículos 48, 49, 50 y 54 de la Ley de urbanismo, relativos a los procedimientos de autorización de determinadas actuaciones en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado y de obras y usos provisionales que, a pesar de estar situados en el título segundo de la Ley, relativo al régimen urbanístico del suelo, regulan aspectos procedimentales directamente relacionados con la materia que es objeto de este Reglamento.

No obstante la denominación de los títulos de la Ley de urbanismo que desarrolla, para la denominación del Reglamento se opta por una expresión tan corta como sea posible e

identificativa de su contenido. De acuerdo con ello, se refiere a la protección de la legalidad urbanística, entendida en sentido amplio y, por lo tanto, comprensiva de todos los instrumentos de intervención administrativa orientados a defender el ordenamiento jurídico urbanístico, ya sean de naturaleza preventiva, como la licencia urbanística previa, o de naturaleza reactiva ante su vulneración, como las órdenes de restauración de la realidad física alterada o del ordenamiento jurídico vulnerado.

La voluntad es revisar el desarrollo reglamentario de esta parte del urbanismo de manera que se eviten las inercias que lo anquilosan desde hace años, con plena conciencia de su importancia. Todos los esfuerzos de los poderes públicos para planificar el desarrollo urbano del territorio y para ejecutar aquello que planifican serían estériles si no dispusieran de los instrumentos jurídicos necesarios para prevenir o corregir su incumplimiento.

Este Reglamento sistematiza la materia sobre protección de la legalidad urbanística que regula. Se estructura en cuatro títulos: uno preliminar en el que se delimitan su objeto y los conceptos de legalidad urbanística y de protección de la legalidad urbanística, configurada esta protección a partir de su triple función preventiva, reparadora y retributiva con relación a las transgresiones del ordenamiento jurídico urbanístico.

El título 1 se distribuye en tres capítulos y se destina a la intervención en el uso del suelo y en la ejecución de obras. El capítulo 1, estructurado en varias secciones, regula las licencias urbanísticas. La sección 1 se dedica a los aspectos generales de las licencias y las secciones siguientes a las características particulares derivadas de los actos autorizables de que se trate.

Entre estas particularidades destacan las que afectan a las divisiones de terrenos: el Reglamento regula su régimen en las diferentes clases de suelo a partir de la condición de solar en suelo urbano y la unidad mínima de cultivo o forestal en suelo no urbanizable. El cambio de régimen de división de terrenos propio del suelo no urbanizable se produce cuando se aprueba inicialmente el instrumento de gestión correspondiente en suelo urbanizable, momento a partir del cual hay que atenerse a los requisitos urbanísticos que permiten edificar los terrenos que tienen la condición de solar. No obstante, el Reglamento regula situaciones mixtas de los terrenos, por ejemplo porque están afectados parcialmente a sistemas urbanísticos o a una actuación urbanística integrada, o porque solo tienen la condición de solar en parte; supuestos en que se permite su parcelación en función del interés público prevalente en la ejecución del planeamiento, aunque alguno de los lotes resultantes no alcance la superficie mínima exigida.

Con relación a la fiscalización previa que la administración municipal competente debe llevar a cabo de todo acto de división de terrenos, se clarifican las diversas situaciones. Si la división de que se trate es constitutiva de una parcelación urbanística, se sujeta al régimen de otorgamiento de las licencias urbanísticas. Cuando la división no lo sea, la administración municipal fiscalizadora debe declarar innecesaria la licencia urbanística de parcelación, a menos que vulnere el régimen de división de terrenos, supuesto en el cual debe manifestar su disconformidad.

Con respecto a las licencias para la ejecución de obras, se concretan los supuestos que requieren proyecto técnico ejecutivo y el contenido de este proyecto que, en caso de que sea exigible de conformidad con la legislación sobre ordenación de la edificación, también se debe elaborar de acuerdo con esta legislación. Asimismo se regula la posibilidad de ejecutar obras no ajustadas al proyecto técnico autorizado, siempre y cuando no comporten la alteración sustancial y se comuniquen previamente a su realización a la administración competente. Respecto de las obras que no requieren proyecto técnico ejecutivo, se determina la documentación exigida para autorizarlas con la finalidad de poder comprobar la adecuación de las obras a la normativa aplicable.

También destaca la regulación de la caducidad de estas licencias, que se produce ope legis en los términos que resultan del artículo 189 de la Ley de urbanismo. Dado que las obras que se autoricen alterarán la realidad física, se trata de garantizar que la persona interesada dispone de un plazo suficiente para iniciarlas y acabarlas y, al mismo tiempo, de asegurar su voluntad cierta de llevarlas a cabo en este plazo.

Por otra parte, se regula de una manera más precisa la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación, dirigida a garantizar su compatibilidad y sincronización en la ejecución, como excepción a la condición de solar requerida en los terrenos que se pretenden edificar.

Como novedad del Reglamento, se regula la posibilidad de obtener licencias para la primera utilización y ocupación de partes de edificios, aunque no estén acabados completamente, siempre que se den las circunstancias que permitan hacerlo. Se trata de dar salida a situaciones frecuentes dada la coyuntura actual del mercado inmobiliario, de edificios en un estado avanzado de ejecución que no se pueden acabar por efecto de la crisis económica, pero, que pueden ser utilizados y ocupados parcialmente en las condiciones que se determinan, coadyuvando en muchos casos en la finalización posterior e íntegra del edificio.

Con respecto a la ordenación de volúmenes, se regula cómo se lleva a cabo su concreción en el caso de que el planeamiento urbanístico establezca varias alternativas. Así, si estas alternativas de ordenación volumétrica de las edificaciones son compatibles entre sí para una zona o manzana, la concreción se puede efectuar mediante la licencia urbanística que autorice la edificación de cada parcela, para cuya obtención se especifica la documentación que se debe aportar. En el caso de que las alternativas no sean compatibles, la concreción de la ordenación de volúmenes se puede efectuar de la misma manera si las parcelas afectadas pertenecen a una única persona propietaria y esta plantea una distribución regular de los aprovechamientos urbanísticos, de lo contrario, la concreción de la ordenación volumétrica la debe efectuar un plan de mejora urbana.

El Reglamento dedica una especial atención al régimen de licencia en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado. Primero, se detallan de manera exhaustiva los supuestos establecidos en la Ley de urbanismo que, previamente al otorgamiento de la licencia, requieren la aprobación de un plan especial urbanístico o un proyecto de actuación específica, con las excepciones correspondientes.

Seguidamente a la enumeración de los supuestos mencionados, se regulan los proyectos de actuaciones específicas en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no delimitado, que son instrumentos de control administrativo preventivo, previos a la licencia urbanística correspondiente, que es preciso implementar para usos determinados, siempre y cuando no requieran planeamiento de detalle para desarrollarlos. Se regula el contenido de estos proyectos y el procedimiento bifásico para su aprobación, la fase de instrucción y aprobación previa ante la administración municipal y la fase de aprobación definitiva ante la comisión territorial de urbanismo. También se regula la vigencia definida de los proyectos aprobados, durante la cual la persona interesada puede solicitar la licencia urbanística correspondiente.

Finalmente, se regula el procedimiento de otorgamiento de licencias en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado, dentro del cual se identifican los supuestos en que se requiere de forma preceptiva el trámite de información pública, el informe de la comisión territorial de urbanismo o el informe del departamento competente en materia de agricultura y ganadería.

Cierra el capítulo 1 la regulación de los aspectos procedimentales de las licencias de usos y obras provisionales.

El capítulo 2 regula el régimen de comunicación previa de actos determinados no sujetos a licencia y de los que, si así lo establecen las ordenanzas municipales, pueden tener establecido este régimen de comunicación en sustitución del régimen de licencia que les correspondería. La comunicación previa es una manifestación de voluntad de la persona interesada ante la administración urbanística, que le permite la ejecución posterior del acto sujeto a este régimen que, en el caso de ejecución de obras, requiere la determinación de un plazo cierto para llevarlas a cabo. En este sentido la comunicación previa no es un instrumento de intervención administrativa preventiva; no obstante, se opta por regularla a continuación de las licencias urbanísticas, dado que es un régimen que se configura como sustitutivo del otro en supuestos determinados. En todo caso, la comunicación previa no limita la potestad administrativa de protección de la legalidad urbanística ante los actos ilegales que se pretendan amparar en la comunicación mencionada.

Finalmente, el capítulo 3 hace referencia a las órdenes de ejecución que la administración municipal puede dictar para hacer cumplir el deber legal de conservación y rehabilitación del suelo y las construcciones. En este contexto se regula la situación de estado ruinoso de los inmuebles, que amenacen ruina en alguna de sus variantes: técnica, económica o urbanística, respecto de los cuales es preciso declarar el mencionado estado previamente a dictar la orden de ejecución que proceda en la resolución que ponga fin al

procedimiento. Por otra parte, se regulan los actos de conservación, rehabilitación y protección urgentes relacionados con el citado deber legal, ya sea en situaciones de riesgo inminente para la salud de las personas o la seguridad de las personas y las cosas o en las situaciones más específicas de ruina física inminente de un inmueble con peligro para la seguridad de las personas y las cosas.

El título 2 se dedica a regular los instrumentos de intervención administrativa destinados a restablecer la legalidad urbanística después de que haya sido vulnerada. Se estructura en dos capítulos.

El capítulo 1 regula las administraciones que ejercen la inspección urbanística, las facultades del personal que ejerce esta función, la colaboración de las administraciones públicas con el personal que la ejerce, los documentos públicos que reflejan las actuaciones inspectoras realizadas y el valor probatorio de los hechos constatados en estos documentos.

Con respecto al capítulo 2, regula la protección de la legalidad urbanística vulnerada, relativa a los instrumentos de intervención administrativa destinados a restaurar la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado por actos ilícitos. Dado que la potestad en esta materia corresponde tanto a la administración municipal como a la Administración de la Generalidad en circunstancias determinadas, se regula el sistema de coordinación entre ambas administraciones para su ejercicio. El criterio general es que la citada potestad la debe ejercer la administración municipal y que la Administración de la Generalidad solo deba actuar ante la inactividad municipal con el requerimiento previo efectuado a este efecto. No obstante, cuando la vulneración de la legalidad urbanística haga referencia a terrenos clasificados como no urbanizables o calificados como sistemas urbanísticos generales, el departamento competente en materia de urbanismo puede ejercer directamente la citada potestad, sin necesidad de efectuar ningún requerimiento previo, pero siempre y cuando la administración municipal no esté tramitando el procedimiento de protección de la legalidad urbanística correspondiente.

Por otra parte, en la sección 1 de este capítulo también se regulan los órganos competentes en cada administración para incoar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística, para adoptar las medidas provisionales que procedan y para resolverlo.

Con respecto al procedimiento de protección de la legalidad urbanística, la sección 2 de este capítulo regula las disposiciones generales aplicables a todo procedimiento, con independencia de si se incoa para adoptar conjuntamente o separadamente medidas de restauración, sancionadoras o para determinar los daños y perjuicios causados por la vulneración de la legalidad urbanística. Seguidamente a estas disposiciones comunes, se regulan las especificidades procedimentales que se deben observar cuando el procedimiento se incoe para adoptar medidas de restauración. En este contexto, el Reglamento prevé que las personas interesadas puedan elaborar un programa de restauración voluntaria de la realidad física alterada e instar su aprobación por el órgano competente, siempre y cuando no se haya ordenado la ejecución forzosa. Este es un instrumento que, por una parte, permite acomodar en el tiempo la ejecución de la medida de que se trate, aunando los intereses particulares afectados y el interés público en mantener la disciplina urbanística, y, por otra parte, sirve para aplicar los beneficios de la restauración voluntaria en materia sancionadora. Cierra esta sección la regulación de la ejecutividad y la ejecución forzosa de las medidas de restauración que se puedan adoptar en un procedimiento de protección de la legalidad urbanística.

Con relación a los títulos administrativos habilitantes nulos o anulables, la sección 3 de este capítulo regula su revisión, que es requisito previo para incoar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada correspondiente. La revisión de estos títulos administrativos se debe canalizar por los procedimientos de revisión de oficio y de declaración de lesividad de los actos administrativos. En el caso de títulos administrativos nulos que amparan actuaciones ilegalizables, se prevé que la resolución administrativa que declare su nulidad adopte las medidas de restauración de la realidad física alterada apropiadas y, si no lo hace, que se incoe el procedimiento de protección de la legalidad vulnerada a este efecto. Respecto de los títulos administrativos anulables, se prevé que las medidas de restauración se sujeten a lo que establezca la sentencia anulatoria o, en su caso, a lo que decida el órgano jurisdiccional competente para hacerla cumplir.

Cierra el Reglamento el título 3, relativo al régimen sancionador. Se divide en cuatro capítulos, el primero destinado a las infracciones urbanísticas, a las personas que son responsables y a las circunstancias agravantes y atenuantes que modulan su responsabilidad.

El capítulo 2 se dedica a las sanciones, más específicamente a las normas que es preciso seguir para fijar el importe de las multas que corresponde por las infracciones urbanísticas cometidas. En este punto, el Reglamento adopta como criterio nuclear para fijar el importe de la multa la entidad material de la realidad física alterada por la infracción, según se haya producido por actos de ejecución de obras o de mera utilización del suelo. En el primer caso, en atención al volumen de las obras y, en el segundo, a la superficie de suelo destinada al uso ilegal.

Con esta finalidad, el Reglamento establece una fórmula basada en una simple multiplicación de factores, que es aplicable en la mayoría de supuestos infractores, en la cual se pueden identificar dos tipos de factores. Por una parte, los que hacen referencia al volumen de las obras o la superficie de suelo afectados por la infracción y al módulo específico aplicable en un caso u otro, que sirve para regular el nivel cuantitativo de la multa que se quiere alcanzar. Teniendo en cuenta que los actos con trascendencia urbanística son numerosos y heterogéneos, no es posible aplicar los mencionados factores en todos los supuestos infractores, por ello el Reglamento establece supuestos específicos para establecer el importe de las multas que corresponden.

Por otra parte, tanto en el supuesto general como en los supuestos específicos, la fórmula aplicable tiene en cuenta los factores que sirven para hacer efectivo el principio de proporcionalidad, al cual se sujeta el establecimiento de sanciones pecuniarias, como son el relativo a la gravedad de la infracción cometida y el relativo a las circunstancias agravantes o atenuantes concurrentes que modifican la responsabilidad de la persona infractora.

Este régimen sancionador, además de los efectos retributivos que le son propios, no tiene una finalidad recaudatoria, sino incentivadora de la restauración voluntaria de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado y de la indemnización de los daños y perjuicios causados por parte de la persona infractora, dado que si las lleva a cabo se puede beneficiar de una reducción importante del importe de la multa que le corresponde.

El capítulo 3 trata de las disposiciones particulares de los procedimientos de protección de la legalidad urbanística vulnerada que se deben observar cuando tengan por objeto adoptar las medidas sancionadoras que correspondan.

Cierra este título el capítulo 4, dedicado a la ejecutividad de las sanciones y su ejecución voluntaria y forzosa.

El Reglamento se complementa con tres disposiciones adicionales, dos transitorias, una derogatoria y una final.

Las disposiciones adicionales primera y segunda se refieren a los regímenes competenciales específicos del Área Metropolitana de Barcelona y del Ayuntamiento de Barcelona, que resultan, respectivamente, de la Ley 31/2010, de 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona, y de la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona.

La disposición adicional tercera determina el sistema de comunicación telemática entre las administraciones en el ámbito de aplicación del Reglamento.

Las dos disposiciones transitorias regulan, respectivamente, la normativa aplicable a los procedimientos de intervención administrativa para proteger la legalidad urbanística iniciados antes de la entrada en vigor del Reglamento y la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras, a menos que sean más favorables.

La disposición derogatoria única concreta qué disposiciones del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, y del Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales, aprobado por el Decreto 179/1995, de 13 de junio, quedan derogadas.

Mediante la disposición final se modifican los artículos 20 y 22 del Decreto 343/2006, de 19 de septiembre, por el que se desarrolla la Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje, con el fin de hacerlos coherentes con las determinaciones de la Ley de urbanismo vigente, relativas a la intervención de las comisiones territoriales de urbanismo en los procedimientos de aprobación de diversas actuaciones en suelo no urbanizable y su competencia en materia de paisaje.

Visto el dictamen previo del Consejo de Trabajo, Económico y Social;
Por todo ello, a propuesta del consejero de Territorio y Sostenibilidad, de acuerdo con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, y de acuerdo con el Gobierno,

DECRETO:

Artículo único.

Se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.

Disposición adicional primera. *Área Metropolitana de Barcelona.*

1. El Área Metropolitana de Barcelona ejerce las funciones de protección de la legalidad urbanística vulnerada en el caso de inactividad de las administraciones municipales de su ámbito territorial respecto de las presuntas infracciones graves y muy graves, en los términos que establece la Ley 31/2010, de 3 de agosto, que la regula.

2. El departamento competente en materia de urbanismo puede intervenir en este ámbito territorial si no hay actuación subsidiaria del Área Metropolitana de Barcelona.

3. Los órganos del Área Metropolitana de Barcelona competentes para incoar y resolver los procedimientos de protección de la legalidad urbanística vulnerada, para adoptar las medidas provisionales que procedan y para instar razonadamente la revisión de los títulos administrativos habilitantes nulos o anulables otorgados por la administración municipal son los que resulten de conformidad con su legislación específica.

Disposición adicional segunda. *Ayuntamiento de Barcelona.*

El Ayuntamiento de Barcelona ejerce las potestades administrativas a las que hace referencia este Reglamento de conformidad con las competencias que le atribuye la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona.

Disposición adicional tercera. *Comunicaciones y envíos de documentos entre las administraciones catalanas.*

Las comunicaciones y los envíos de documentos que se deban efectuar en el ámbito de aplicación de este Reglamento entre las administraciones catalanas se deben practicar por vía telemática mediante la extranet habilitada con esta finalidad.

Disposición transitoria primera. *Procedimiento en tramitación.*

Los procedimientos en materia de intervención administrativa para proteger la legalidad urbanística iniciados antes de la entrada en vigor de este Reglamento se tramitan de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se incoaron.

Disposición transitoria segunda. *Irretroactividad de las disposiciones sancionadoras.*

Las disposiciones sancionadoras de este Reglamento se aplican a las infracciones urbanísticas cometidas a partir de su entrada en vigor y, cuando sean más favorables, a las cometidas con anterioridad.

Disposición derogatoria única. *Disposiciones del Reglamento de la Ley de urbanismo.*

1. Quedan derogadas las disposiciones del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, siguientes:

a) Los artículos 23.1.b), respecto a los procedimientos para la aprobación de proyectos en suelo no urbanizable; 23.1.c); 47.3; 47.4; 48.2; 49.3; 50.5; 52.3; 53; 54; 55.5; 56; 57; 58 y 62.

b) Los títulos séptimo y octavo.

c) La disposición transitoria octava.

2. Queda derogado el artículo 75.2 del Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales, aprobado por el Decreto 179/1995, de 13 de junio.

Disposición final única. *Modificación de los artículos 20 y 22 del Reglamento de protección, gestión y ordenación del paisaje.*

1. Se modifica el apartado 1 del artículo 20 del Decreto 343/2006, de 19 de septiembre, por el que se desarrolla la Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje, y se regulan los estudios e informes de impacto e integración paisajística, que queda redactado de la manera siguiente:

«20.1 El estudio de impacto e integración paisajística se requiere en los supuestos siguientes:

“a) En las actuaciones en que, de acuerdo con la legislación urbanística, es exigible para la aprobación de un proyecto de actuación específica en suelo no urbanizable y para el otorgamiento de licencias urbanísticas para implantar obres o ampliar las existentes, propias de una actividad agrícola, ganadera o rústica en general, cuando superen los umbrales que establezcan el planeamiento territorial y el planeamiento urbanístico.”

“b) En otros supuestos en que lo establezca una ley, una disposición de carácter general o un plan territorial o urbanístico.”»

2. Se modifica el apartado 2 del artículo 22 del Decreto 343/2006, de 19 de septiembre, por el que se desarrolla la Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje, y se regulan los estudios e informes de impacto e integración paisajística, que queda redactado de la manera siguiente:

«22.2 Corresponde emitir este informe con carácter preceptivo a la dirección general competente en materia de paisaje, excepto cuando la comisión territorial de urbanismo que corresponda deba intervenir en el procedimiento de aprobación de la actuación. En este supuesto, corresponde a la comisión territorial de urbanismo evaluar la idoneidad y la suficiencia de los criterios o las medidas adoptadas en el estudio de impacto e integración paisajística requerido y fijar o indicar las medidas apropiadas para mejorar la implantación de la actuación en el paisaje.»

3. Se modifica el apartado 3 del artículo 22 del Decreto 343/2006, de 19 de septiembre, por el que se desarrolla la Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje, y se regulan los estudios e informes de impacto e integración paisajística, que queda redactado de la manera siguiente:

«22.3 El informe preceptivo de la dirección general competente en materia de paisaje será emitido a petición del ayuntamiento o de otras administraciones donde se haya presentado el conjunto de la documentación necesaria para obtener la aprobación de la actuación específica.»

Barcelona, 13 de mayo de 2014.

ARTUR MAS I GAVARRÓ SANTI VILA I VICENTE
Presidente de la Generalidad de Cataluña Consejero de Territorio y Sostenibilidad

REGLAMENTO SOBRE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto del Reglamento.*

Este Reglamento tiene por objeto el desarrollo de los títulos sexto y séptimo del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, relativos a la intervención en la edificación y el uso del suelo y del subsuelo y a la protección de la legalidad urbanística, y de los artículos 48, 49, 50 y 54 de este texto refundido, en los aspectos relativos a los procedimientos de autorización de determinadas

actuaciones en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado y de obras y usos provisionales.

Artículo 2. *Legalidad urbanística.*

2.1 La legalidad urbanística está constituida por el conjunto de normas legales y reglamentarias, incluidas las normas de los planes urbanísticos y las ordenanzas municipales, que ordenan los usos y los aprovechamientos urbanísticos del suelo, a las cuales se sujetan los actos de utilización del suelo y las obras que están implantadas en este.

2.2 A efectos de lo que dispone este Reglamento, se entiende por:

a) Suelo, la capa superficial de la corteza terrestre, o rasante, el espacio contiguo situado por encima de esta capa, o vuelo, y el situado por debajo, o subsuelo.

b) Obra, cualquier construcción, edificación o instalación hecha juntando las partes constituyentes de forma ordenada o planificada según una técnica determinada.

Artículo 3. *Protección de la legalidad urbanística.*

Constituye la protección de la legalidad urbanística el conjunto de instrumentos que regula este Reglamento mediante los cuales las administraciones públicas competentes ejercen una potestad reglada que las faculta para intervenir en la actividad de los particulares con la finalidad de preservar la legalidad urbanística y restablecerla cuando se vulnera y de sancionar las conductas tipificadas como infracciones urbanísticas.

TÍTULO 1

Intervención en el uso del suelo y en la ejecución de obras

CAPÍTULO 1

Licencias urbanísticas

Sección 1. Disposiciones generales

Artículo 4. *Definición y objeto.*

Las licencias urbanísticas son títulos administrativos que habilitan a las personas interesadas para llevar a cabo los actos que están sujetos a estas. Su objeto es comprobar por parte de la administración competente para otorgarlas la adecuación de estos actos al ordenamiento jurídico urbanístico, previamente a su ejecución material. Cuando la legislación sectorial lo prevea expresamente, a través de las licencias urbanísticas también se comprueba su adecuación a los requisitos que se establecen en ella.

Artículo 5. *Actos sujetos a licencia.*

5.1 **(Derogado).**

5.2 **(Derogado).**

5.3 Se pueden autorizar diversos actos que están sujetos a licencia mediante el otorgamiento de una única licencia urbanística.

Artículo 6. *Actos no sujetos a licencia.*

(Derogado).

Artículo 7. *Actos promovidos por las administraciones públicas.*

Los actos promovidos por la Administración General del Estado, la Administración de la Generalidad, las administraciones locales o las entidades de derecho público con personalidad jurídica propia que están vinculadas o dependen de ellas, también están sujetos al régimen de intervención preventiva aplicable de conformidad con los artículos 5, 6

y concordantes, excepto cuando la legislación sectorial aplicable establezca lo contrario y lo que disponen los artículos siguientes.

Artículo 8. *Obras ordinarias promovidas por la administración municipal.*

Los proyectos de obras locales ordinarias que promueven las administraciones municipales y los organismos autónomos, las sociedades y otros entes que dependen de ellas se tramitan y se aprueban de conformidad con la legislación sobre régimen local. Mediante la aprobación de estos proyectos, el órgano competente controla la adecuación de las obras proyectadas a las determinaciones del ordenamiento jurídico urbanístico y no necesitan licencia urbanística previa a su ejecución material.

Artículo 9. *Obras urgentes promovidas por la Administración de la Generalidad.*

9.1 Sin perjuicio de lo que establece la legislación sectorial, las obras urgentes o de interés público excepcional promovidas por la Administración de la Generalidad no requieren licencia urbanística. En estos casos, el consejero o consejera competente por razón de la materia debe enviar al municipio correspondiente el proyecto de que se trate para que informe sobre su conformidad con el planeamiento urbanístico aplicable en el plazo de un mes.

9.2 El informe municipal de conformidad o el transcurso del plazo mencionado sin emitirlo habilitan para ejecutar inmediatamente el proyecto.

9.3 Cuando el informe municipal es de disconformidad, el departamento que promueva el proyecto lo debe enviar al consejero o consejera competente en materia de urbanismo, que lo debe elevar al Gobierno, con el informe previo de la Comisión de Política Territorial y de Urbanismo de Cataluña, que lo debe emitir en el plazo máximo de dos meses.

9.4 El Gobierno debe decidir si procede ejecutar el proyecto de manera inmediata, supuesto en el cual debe ordenar la modificación o revisión del planeamiento urbanístico afectado de acuerdo con los trámites regulados en la Ley de urbanismo.

Artículo 10. *Obras urgentes promovidas por la Administración General del Estado.*

Cuando, por razones de urgencia o excepcional interés público, la Administración General del Estado o sus organismos públicos promuevan actos sujetos a intervención previa municipal disconformes con el planeamiento territorial y urbanístico aplicable, corresponde al consejero o consejera competente en esta materia informar sobre la procedencia de ejecutar el proyecto y sobre la eventual necesidad de alterar el planeamiento territorial y urbanístico aplicable, previamente al acuerdo del Consejo de Ministros que sea preciso adoptar de conformidad con la legislación de aplicación en materia de suelo.

Artículo 11. *Actos promovidos por los particulares en terrenos de dominio público.*

Los actos promovidos por los particulares en terrenos de dominio público están sujetos también al régimen de intervención preventiva aplicable de conformidad con los artículos 5, 6 y concordantes, sin perjuicio de las autorizaciones o las concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impide obtener la licencia urbanística y al órgano competente otorgarla, así como efectuar la comunicación previa que en otro caso correspondería.

Artículo 12. *Competencia.*

Corresponde a la administración municipal otorgar las licencias urbanísticas respecto de los actos que están sujetos a estas que se pretendan ejecutar en su término.

Artículo 13. *Procedimiento.*

13.1 Las solicitudes de licencias urbanísticas se tramitan de conformidad con la legislación sobre régimen local, sin perjuicio de la legislación sobre procedimiento administrativo común y procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña y los aspectos procedimentales establecidos en la legislación urbanística.

13.2 No se pueden tramitar las solicitudes de licencia urbanística sin la documentación que requieren este Reglamento y las ordenanzas municipales sobre uso del suelo y edificación.

13.3 De acuerdo con el artículo 188.3 de la Ley de urbanismo, el expediente para otorgar la licencia urbanística debe incorporar los informes de carácter técnico y jurídico. El informe previo del secretario o secretaria del ayuntamiento es preceptivo siempre que los informes anteriores sean contradictorios en la interpretación de la normativa aplicable. También lo es en los supuestos de falta de otra asistencia letrada.

13.4 Los edictos sobre convocatoria de información pública relativos a los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas en que se exige este trámite se deben publicar en el diario o boletín oficial que corresponda y en la sede electrónica de la administración municipal competente.

Artículo 14. *Régimen jurídico aplicable al otorgamiento de licencias.*

14.1 Las licencias urbanísticas se deben otorgar de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanísticos y las ordenanzas municipales sobre uso del suelo y edificación vigentes en el momento de la resolución de la solicitud, o en la fecha en que se entienden producidos los efectos de la falta de resolución expresa de la solicitud, a menos que se deban otorgar de conformidad con un certificado de régimen urbanístico vigente.

14.2 No se pueden denegar u otorgar licencias urbanísticas con fundamento en las determinaciones de planes urbanísticos aún no vigentes, ni siquiera condicionadas a su entrada en vigor.

Artículo 15. *Situaciones jurídicas privadas.*

Las licencias urbanísticas no alteran las situaciones jurídicas privadas existentes entre los particulares y se entienden otorgadas salvado el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.

Artículo 16. *Concurrencia con otras autorizaciones administrativas.*

Las licencias se otorgan sin perjuicio de otras autorizaciones administrativas que sean exigibles. No obstante, en los supuestos de actos que comportan la ejecución de obras, que requieren otras autorizaciones administrativas en concurrencia con la licencia urbanística preceptiva, no se puede otorgar esta licencia mientras no hayan sido concedidas aquellas otras autorizaciones.

Sección 2. División de terrenos

Subsección primera. Régimen de división de terrenos

Artículo 17. *División de terrenos en suelo urbano.*

17.1 Los terrenos que tienen la condición de solar porque están comprendidos en una finca que cumple los requisitos urbanísticos para ser edificada se pueden dividir siempre que los lotes resultantes cumplan los requisitos para tener también la condición de solar o que, si les falta algún requisito, se agrupen inmediatamente con terrenos contiguos para constituir nuevos solares.

17.2 En ningún caso las operaciones de división y de agrupación a que hace referencia este artículo no pueden resultar lotes edificados que incumplan las condiciones de edificabilidad de parcela establecidas por el planeamiento urbanístico.

Artículo 18. *División de terrenos en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable.*

18.1 Los terrenos comprendidos en una finca clasificados como suelo no urbanizable o como suelo urbanizable, mientras no se apruebe inicialmente el instrumento de gestión correspondiente, se pueden dividir siempre que la superficie de los lotes resultantes sea igual o superior a la unidad mínima de cultivo o forestal, según corresponda, o que, si no alcanzan la superficie mínima exigida, se agrupen inmediatamente con terrenos contiguos

para constituir fincas de superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo o forestal correspondiente.

18.2 No obstante lo que establece el apartado 1, los terrenos comprendidos en una finca clasificados como suelo no urbanizable o como suelo urbanizable no delimitado se pueden dividir aunque uno de los lotes resultantes no alcance la superficie mínima exigida, siempre que este lote esté vinculado funcionalmente a alguna actuación autorizada entre las previstas en:

a) El artículo 47.3 de la Ley de urbanismo, cuando el plan urbanístico que identifica la construcción en el catálogo correspondiente prevea expresamente y justificadamente este lote por razón de sus características particulares y garantice la accesibilidad de los lotes resultantes.

b) El artículo 47.4 de la Ley de urbanismo, relativo a las actuaciones específicas de interés público.

En ambos supuestos, es requisito necesario para llevar a cabo la segregación que los otros lotes resultantes tengan una superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo o forestal, según corresponda, o que, si no alcanzan la superficie mínima exigida, se agrupen inmediatamente con terrenos contiguos para constituir una finca rústica de superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo o forestal correspondiente.

18.3 Si, en los terrenos que se pretenden segregar de acuerdo con este artículo, existiera una construcción para cuya autorización es requisito necesario que la finca disponga de una superficie mínima, el lote resultante donde sea implantada debe alcanzar esta superficie mínima.

Artículo 19. *División de terrenos comprendidos en una finca afectada a sistemas urbanísticos.*

19.1 En cualquier clase de suelo se pueden segregar los terrenos comprendidos en una finca afectada parcialmente a sistemas urbanísticos, con vistas a la adquisición inmediata del lote afectado por la administración competente para su ejecución, aunque el lote restante de la finca no reúna las características de solar o, en su caso, su superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo o forestal, según corresponda.

19.2 En suelo urbano se pueden segregar los terrenos de una finca afectada parcialmente a calles o a vías con vistas a regularizar alineaciones o completar la red viaria, con la finalidad de ceder inmediatamente el lote afectado a la administración actuante y poder edificar el lote restante de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Artículo 20. *División de terrenos comprendidos en un ámbito de actuación urbanística.*

20.1 Se pueden dividir los terrenos comprendidos en un ámbito de actuación urbanística para constituir fincas de conformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico que detalle la ordenación del suelo.

20.2 Se pueden dividir los terrenos comprendidos en una finca afectada parcialmente a la ejecución de un ámbito de actuación urbanística para aportar el lote correspondiente a la gestión inmediata de este ámbito, aunque el lote restante no reúna las características de solar o, en su caso, que su superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo o forestal, según corresponda.

Artículo 21. *División de terrenos que tienen la condición de solar en parte.*

21.1 Si una finca comprende terrenos que, en parte, tienen la condición de solar y, en parte, están clasificados como suelo no urbanizable o como suelo urbanizable no delimitado, se puede segregar el lote que tiene la condición de solar, aunque la superficie del lote restante sea inferior a la unidad mínima de cultivo o forestal, según corresponda.

21.2 Si una finca comprende terrenos que, en parte, tienen la condición de solar y, en parte, están afectados a la ejecución de un ámbito de actuación urbanística o de sistemas urbanísticos, se puede segregar el lote que tiene la condición de solar, aunque el ámbito de actuación urbanística no deba ser gestionado inmediatamente o que los sistemas urbanísticos no deban ser adquiridos inmediatamente por la administración actuante.

Subsección segunda. Parcelación urbanística

Artículo 22. *Concepto.*

Constituyen parcelación urbanística todas las divisiones o segregaciones de terrenos y las operaciones a que hace referencia el artículo 25 cuando, con independencia de la clase de suelo en que se pretendan realizar, tengan como objetivo llevar a cabo o facilitar los actos de utilización propios del suelo urbano y la implantación de obras propias de este suelo, por razón de las características físicas de los terrenos afectados, de su delimitación por viales existentes o de nueva creación, de la implantación de servicios urbanísticos o de las características de las obras descritas en la operación de división.

Artículo 23. *Prohibición.*

23.1 Están prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no delimitado.

23.2 En suelo urbano y en suelo urbanizable delimitado, a partir de que se apruebe inicialmente el instrumento de gestión correspondiente, solo están permitidas las parcelaciones urbanísticas.

Artículo 24. *Presunción de parcelación urbanística.*

A los efectos de lo que establecen los artículos 213.a), 213.d), 214.a), 214.b), 214.f) y 215.a) de la Ley de urbanismo, se presume de que hay parcelación urbanística cuando la división o la segregación de terrenos o alguna de las operaciones a que hace referencia el artículo 25 se lleva a cabo sin disponer de la licencia urbanística que lo autoriza o la resolución municipal que declara su innecesariedad.

Subsección tercera. Fiscalización previa de la división y segregación de terrenos

Artículo 25. *Actos de división y segregación de terrenos sujetos a fiscalización.*

25.1 Se debe someter a la fiscalización previa municipal toda división o segregación de terrenos, simultánea o sucesiva, de la que resulten dos o más lotes, excepto que traigan causa de un expediente de expropiación forzosa o estén amparadas en un proyecto de reparcelación aprobado definitivamente.

25.2 También se han de someter a fiscalización previa municipal las operaciones jurídicas que, sin división o segregación, conlleven alguna de las actuaciones siguientes:

a) Alienación o arrendamiento de participaciones indivisas de una finca a las cuales se atribuya el derecho de utilización exclusiva de partes concretas de esta finca.

b) Constitución o modificación de una asociación o una sociedad en que la calidad de socios incorpore el derecho mencionado en la letra a).

c) Constitución o modificación de un régimen de propiedad horizontal por parcelas.

Artículo 26. *Licencia urbanística de parcelación.*

Cuando una división u operación a que hace referencia el artículo 25 constituye parcelación urbanística, la administración municipal competente para fiscalizarla previamente la debe sujetar al régimen de otorgamiento de licencias urbanísticas, a menos que esta parcelación se pretenda llevar a cabo en un ámbito de actuación urbanística, supuesto en que la parcelación urbanística se debe sujetar a la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente de conformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico que detalle la ordenación del suelo.

Artículo 27. *Declaración de innecesariedad y manifestación de disconformidad.*

27.1 Cuando una división u operación a que hace referencia el artículo 25 no constituye parcelación urbanística, el órgano municipal competente para fiscalizarla previamente debe declarar innecesaria la licencia urbanística de parcelación en los supuestos siguientes:

a) Cuando la superficie de los lotes resultantes sea igual o superior a la unidad mínima de cultivo o forestal, según corresponda, o cuando, si no alcanzan la superficie mínima exigida, se agrupen inmediatamente con terrenos contiguos para constituir fincas de superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo o forestal correspondiente.

b) Cuando la superficie de alguno de los lotes resultantes sea inferior a la mínima exigida, con el informe favorable previo del departamento competente en materia de agricultura, de acuerdo con la legislación sobre unidades mínimas de cultivo.

27.2 En otros supuestos que no constituyan parcelación urbanística, el órgano municipal competente debe manifestar la disconformidad con el régimen de división de terrenos.

Artículo 28. Documentación necesaria.

Las solicitudes de licencia urbanística de parcelación o de declaración de su innecesariedad se deben presentar con la documentación siguiente:

a) Memoria justificativa, que ha de comprender la finalidad o el uso a que se pretendan destinar los lotes propuestos y su adecuación al planeamiento urbanístico aplicable y al régimen legal de formación de parcelas y fincas.

b) Proforma del documento público o privado que refleje la división de terrenos o la operación jurídica asimilada que se solicite.

c) Plano de situación de la finca que se pretenda dividir, con indicación de su referencia registral y catastral.

d) Plano parcelario de la finca mencionada, a escala adecuada y con base cartográfica topográfica, representativo de los lotes propuestos.

e) Superposición del plano parcelario sobre un plano de calificaciones urbanísticas.

f) Fichas descriptivas de los lotes resultantes, incluidas las relativas a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos que se tengan que ceder, si procede. Las fichas han de especificar los límites, la cabida y la calificación urbanística de cada lote, así como su calidad de indivisible, si procede.

Artículo 29. Resolución.

29.1 El plazo para otorgar la licencia urbanística de parcelación o para declarar la innecesariedad o manifestar su disconformidad es de un mes.

29.2 La resolución municipal que otorgue la licencia urbanística de parcelación o que declare su innecesariedad debe incorporar anexa una copia certificada del plano parcelario correspondiente y de las fichas descriptivas de los lotes resultantes.

Sección 3. Incremento del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente

Artículo 30. Licencia urbanística para la constitución o modificación de un régimen de propiedad horizontal, simple o compleja, y para la formalización de otras operaciones jurídicas.

Están sujetas a licencia urbanística previa la constitución o modificación de un régimen de propiedad horizontal, simple o compleja, sobre un edificio o un conjunto inmobiliario y cualquier otra operación o negocio jurídico que, directamente o indirectamente, conlleve un incremento del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente respecto de los autorizados en una licencia urbanística anterior. A estos efectos, las plazas de aparcamiento y los trasteros solo se deben tener en cuenta si el planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales de edificación regulan su número o dimensión.

Artículo 31. Documentación necesaria.

Las solicitudes de licencia urbanística para la autorización de las operaciones a que hace referencia el artículo 30 se deben presentar con la documentación siguiente:

a) Memoria justificativa de la adecuación del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente propuestos en las determinaciones del planeamiento urbanístico y en la legislación sectorial aplicables.

b) Planos a escala adecuada en que consten el número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente, su superficie y uso urbanístico.

c) Nota simple o certificación del Registro de la Propiedad donde conste la descripción de la finca o edificación.

d) Proforma del documento público o privado por el que se incrementa el número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente respecto de los autorizados en una licencia urbanística anterior.

Artículo 32. Resolución.

32.1 El plazo para resolver sobre el otorgamiento de la licencia urbanística que autorice las operaciones a que hace referencia el artículo 30 es de un mes.

32.2 La resolución municipal que otorgue la licencia urbanística debe incorporar una copia certificada de los planos requeridos por el artículo 31.b).

Sección 4. Licencia urbanística para la ejecución de obras

Subsección primera. Proyecto técnico de obras

Artículo 33. Obras que requieren proyecto técnico.

33.1 Las solicitudes de licencia urbanística requieren proyecto técnico de obras cuando hacen referencia al proceso de la edificación comprendido en el ámbito de aplicación de la legislación sobre ordenación de la edificación.

33.2 Además de los supuestos a que hace referencia la legislación sobre ordenación de la edificación, también requieren proyecto técnico las solicitudes de licencia urbanística que hagan referencia a otros supuestos de implantación de obras o de ampliación, reforma, rehabilitación o derribo total o parcial de las obras existentes cuando afecten:

- a) Los cimientos o los elementos estructurales.
- b) El volumen o las superficies construidas.
- c) El uso urbanístico.
- d) El número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente.
- e) Los elementos objeto de protección de los bienes catalogados sujetos a un régimen de protección patrimonial cultural o urbanística.

33.3 Cuando el proyecto técnico de obras sea exigible de conformidad con la legislación sobre ordenación de la edificación, se debe elaborar de conformidad con esta legislación y lo que dispone el artículo 34.

33.4 La persona redactora del proyecto debe tener la titulación académica y profesional habilitante que corresponda según el tipo de obra de que se trate.

Artículo 34. Contenido del proyecto técnico de obras.

34.1 El proyecto técnico debe identificar la finca afectada y contener, como mínimo, la documentación escrita y gráfica necesaria para definir y establecer las características técnicas de las obras a que hace referencia el artículo 33, con el grado de detalle suficiente para permitir comprobar su adecuación a las determinaciones del ordenamiento jurídico urbanístico y, cuando la legislación sectorial lo prevea expresamente, a los requisitos que esta legislación establezca.

34.2 En todo caso, el proyecto y la licencia que lo autoriza deben hacer constar el número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente del edificio. Si no lo hacen, se entiende que todo el edificio constituye un único elemento susceptible de aprovechamiento privativo independiente.

34.3 Cuando, de acuerdo con la legislación sobre ordenación de la edificación, el proyecto autorizado tenga la consideración de básico, se ha de desarrollar mediante el proyecto de ejecución correspondiente que ha de definir la obra íntegramente de conformidad con esta legislación sectorial. Con carácter previo a la ejecución de las obras, se debe aportar a la administración otorgante el citado proyecto de ejecución y un informe suscrito por la dirección facultativa de las obras sobre la adecuación al proyecto autorizado.

Artículo 35. *Obras que no se ajustan al proyecto autorizado.*

Si, en el momento de redactar el proyecto de ejecución a que hace referencia el artículo 34.3 o de ejecutar materialmente las obras, se aprecia la necesidad de llevar a cabo obras que no se ajustan al proyecto autorizado, se pueden ejecutar sin necesidad de solicitar nueva licencia urbanística o la modificación de la otorgada siempre que la licencia no sea exigible por aplicación de la legislación sobre ordenación de la edificación, que las citadas obras no comporten una alteración sustancial del proyecto autorizado y que se efectúe la comunicación previa correspondiente de acuerdo con el artículo 76. Se entiende que las obras comportan una alteración sustancial del proyecto cuando se da alguna de las circunstancias que prevé el artículo 33.2.

Artículo 36. *Obras que no requieren proyecto técnico.*

36.1 La persona solicitante de una licencia urbanística que haga referencia a otras obras que las que requieren proyecto técnico de acuerdo con el artículo 33, dentro del escrito de solicitud o mediante la aportación de documentos anexos, ha de:

- a) Describir y justificar las obras que pretende ejecutar.
- b) Identificar con precisión la finca afectada por las obras.
- c) Representar gráficamente las obras que por sus características lo requieran.

36.2 El grado de detalle de los aspectos a que hace referencia el apartado 1 debe ser suficiente para apreciar las características, la situación y el destino de las obras, con la finalidad de comprobar su adecuación a las determinaciones del ordenamiento jurídico urbanístico y, cuando la legislación sectorial lo prevea expresamente, a los requisitos que se establecen en esta.

Subsección segunda. Caducidad

Artículo 37. *Plazos de caducidad.*

37.1 Las licencias urbanísticas para la ejecución de obras deben fijar los plazos máximos para empezarlas y acabarlas en proporción a su entidad. Si no lo hacen, estos plazos son de un año para empezarlas y de tres para acabarlas. Ambos plazos se computan a partir del día siguiente al de la notificación de la licencia otorgada y se prorrogan automáticamente por la mitad de los plazos fijados si la persona titular de la licencia urbanística lo solicita justificadamente antes de que haya transcurrido el plazo de que se trate.

37.2 Las licencias urbanísticas a que hace referencia el apartado 1 caducan si transcurre el plazo para empezar las obras o el plazo para acabarlas, incluidas sus prórrogas respectivas, sin que hayan sido iniciadas o finalizadas. A estos efectos, las citadas licencias deben contener la advertencia de caducidad correspondiente.

37.3 La persona titular de una licencia urbanística para la ejecución de obras debe entregar a la administración otorgante una copia del acta de inicio de obras extendida por la dirección facultativa de las obras y, posteriormente, una copia del certificado final de obras expedido por esta misma dirección. Si las obras autorizadas no requieren dirección facultativa para ejecutarlas, las copias del acta y del certificado mencionados deben ser sustituidas por la declaración responsable correspondiente de la persona titular de la licencia urbanística.

Artículo 38. *Declaración de caducidad.*

38.1 Cuando haya transcurrido el plazo para empezar las obras o el plazo para acabarlas, incluidas sus prórrogas respectivas, sin que hayan sido iniciadas o finalizadas, la

administración otorgante debe declarar la caducidad de la licencia urbanística otorgada, con la audiencia previa de la persona titular de la licencia.

38.2 La falta de declaración de caducidad de la licencia urbanística no faculta a las personas que intervienen en el proceso de ejecución de las obras para iniciarlas o proseguirlas más allá de los plazos habilitados por la licencia ni, en consecuencia, las exime de las responsabilidades administrativas que se puedan derivar de la ejecución de obras realizadas fuera de los plazos mencionados.

Subsección tercera. Licencias de edificación condicionadas a la ejecución simultánea de obras de urbanización

Artículo 39. *Simultaneidad de las obras de urbanización y edificación.*

39.1 No se pueden otorgar licencias urbanísticas para la edificación de los terrenos que no han alcanzado la condición de solar, a menos que se asegure la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen la citada condición.

39.2 Cuando los terrenos están comprendidos en un polígono de actuación urbanística, solo se puede otorgar licencia urbanística para su edificación antes de que alcancen la condición de solar si concurren las circunstancias siguientes:

a) Que el proyecto de reparcelación correspondiente esté inscrito en el Registro de la Propiedad.

b) Que, por el estado de ejecución de las obras de urbanización pendientes, sea previsible que los terrenos tendrán la condición de solar a la finalización de la edificación. Las obras pendientes de ejecución pueden estar referidas a una parte de un polígono de actuación urbanística cuando, de acuerdo con los requisitos de cesión y recepción parciales de las obras de urbanización, se ejecute por fases.

c) Que la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización pendientes no se interfieran mutuamente de manera grave.

39.3 Es preciso dar audiencia del procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística a que hace referencia el apartado 2 a la persona promotora de las obras de urbanización, a la persona que las ejecuta y a la administración actuante, si no es la competente para otorgarla.

Artículo 40. *Garantía relativa a la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación.*

40.1 La persona promotora de las obras de edificación a que hace referencia el artículo 39 debe asegurar la finalización simultánea de las obras de urbanización pendientes de ejecución, necesarias para que los terrenos alcancen la condición de solar, mediante la constitución de una garantía a disposición de la administración actuante por alguna de las formas admitidas en la legislación aplicable en materia de contratos del sector público.

40.2 La cuantía de la garantía a que hace referencia este artículo debe comprender el 100 % del coste de las obras de urbanización pendientes de ejecución o, en el supuesto a que hace referencia el artículo 39.2, de la parte de estas obras que corresponde soportar a la persona propietaria del suelo en relación con la finca de resultado adjudicada por el proyecto de reparcelación correspondiente y que se pretende edificar.

40.3 La administración actuante debe liberar la garantía constituida por la persona titular de la licencia urbanística que autorice las obras de edificación cuando reciba las obras de urbanización necesarias para que los terrenos afectados alcancen la condición de solar. El incumplimiento de los plazos de ejecución de las obras de urbanización pendientes faculta a la administración actuante para ejecutar la garantía mencionada.

Artículo 41. *Primera utilización y ocupación de las edificaciones ejecutadas simultáneamente a las obras de urbanización.*

41.1 La primera utilización y ocupación de las edificaciones autorizadas de conformidad con el artículo 39 quedan condicionadas a la finalización de las obras de urbanización pendientes de ejecución y de su recepción por parte de la administración actuante.

41.2 La condición a que hace referencia el apartado 1 se debe advertir expresamente en la licencia urbanística que autorice las obras de edificación, como requisito formal de validez de esta licencia, y debe constar en las escrituras públicas de declaración de obra nueva en construcción autorizadas. También debe constar en la inscripción correspondiente del Registro de la Propiedad de acuerdo con la normativa aplicable.

Subsección cuarta. Contratación de servicios para la ejecución de obras autorizadas

Artículo 42. *Contratación provisional de servicios.*

Las entidades prestamistas de servicios de suministro de agua, electricidad, gas o cualquier otro producto energético, de telecomunicaciones o de cualquier otro servicio urbano pueden contratar provisionalmente sus servicios respectivos en relación con la ejecución de obras siempre que la persona promotora disponga de la licencia a que están sujetos. La duración de estos contratos de servicios provisionales no puede ser superior al plazo máximo establecido en la licencia para la finalización de las obras o, en su caso, de su prórroga.

Sección 5. Primera utilización y ocupación parciales de los edificios y las construcciones

Artículo 43. *Requisitos.*

Las personas promotoras pueden instar la primera utilización y ocupación parciales de los edificios y las construcciones a que hace referencia el artículo 5.2, objeto de un único proyecto técnico de obras autorizado previamente, siempre que la parte de la que se trate cumpla los requisitos siguientes:

- a) Que haya sido ejecutada íntegramente de conformidad con el proyecto autorizado y, si procede, sus modificaciones y las condiciones de la licencia urbanística otorgada.
- b) Que el estado de ejecución de las obras autorizadas permita su utilización y ocupación con independencia de la parte del edificio o la construcción no acabada.
- c) Que su utilización y ocupación y la finalización de las obras no se interfieran mutuamente de manera grave.
- d) Otros que establezcan las ordenanzas municipales de la edificación, si procede.

Artículo 44. *Plazo.*

El plazo para otorgar la licencia urbanística para la primera utilización y ocupación parciales de los edificios y las construcciones es de un mes.

Sección 6. Alternativas de ordenación volumétrica

Artículo 45. *Concreción de la ordenación de volúmenes.*

45.1 Cuando el planeamiento urbanístico establezca varias alternativas de ordenación volumétrica de las edificaciones para una zona o manzana, su concreción se puede efectuar mediante las licencias urbanísticas que autoricen la edificación de cada parcela afectada, siempre que las alternativas sean compatibles entre sí y no conlleven una distribución irregular de los aprovechamientos urbanísticos entre las parcelas afectadas. En estos casos, se han de adjuntar a la solicitud de la licencia urbanística los documentos siguientes:

- a) Plano de la parcela edificable sobre base topográfica digital, a escala mínima 1:1.000, donde se expresen las alineaciones y rasantes que la afecten establecidas por el planeamiento urbanístico y los otros límites de la parcela constituidos por los umbrales de las

parcelas vecinas o los sistemas urbanísticos de espacios libres y de equipamientos comunitarios colindantes.

b) Plano de la parcela edificable sobre base topográfica digital, a escala adecuada, donde se identifiquen todos los servicios urbanísticos existentes o previstos.

c) Plano de la parcela edificable, a escala mínima 1:200, donde se señalen la superficie de suelo ocupada por la edificación proyectada y la ordenación de volúmenes por encima y por debajo de la rasante del suelo, planta por planta, con la descripción de las ocupaciones, distancias entre edificios, parámetros relativos a la separación de vecinos y concreción de los accesos para peatones y vehículos.

d) Plano de secciones longitudinales y transversales de la edificación proyectada, a escala mínima 1:200, donde se expresen las alturas entre plantas y la altura máxima total prevista, incluidos los elementos técnicos de la edificación situados por encima de la cubierta.

e) Propuestas de conexión de la edificación proyectada con los servicios urbanísticos existentes.

45.2 Si las alternativas de ordenación volumétrica de la edificación que establece el planeamiento urbanístico para una zona o manzana son incompatibles entre sí y, en consecuencia, solo una de ellas debe ordenar el conjunto de parcelas comprendidas en la zona o manzana, su concreción se debe efectuar mediante la formulación y la aprobación de un plan de mejora urbana.

No obstante, si el conjunto de parcelas afectadas son de una única persona propietaria, la concreción de ordenación volumétrica se puede efectuar mediante la licencia urbanística que autorice la edificación de todas las parcelas, sin necesidad de formular y aprobar previamente un plan de mejora urbana, siempre que no comporte una distribución irregular de los aprovechamientos urbanísticos entre las parcelas afectadas. A la solicitud de licencia mencionada, se deben adjuntar los documentos a que hace referencia el apartado 1.

Sección 7. Licencias urbanísticas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado

Subsección primera. Actos que requieren la aprobación de un plan especial urbanístico o un proyecto de actuación específica previamente al otorgamiento de la licencia urbanística

Artículo 46. Aprobación de un plan especial urbanístico.

46.1 Es exigible la aprobación de un plan especial urbanístico para poder otorgar licencias urbanísticas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado cuando hagan referencia a alguno de los actos de uso del suelo y de implantación de obras siguientes:

a) Las nuevas construcciones destinadas a las actividades de camping y aparcamiento de caravanas, autocaravanas y tiendas-caravana previstas expresamente por el plan de ordenación urbanística municipal.

b) La implantación de infraestructuras no previstas en el planeamiento territorial o urbanístico relativas a los sistemas urbanísticos generales de comunicaciones o de equipamiento comunitario, cuando no están amparadas en un proyecto sectorial ejecutivo vinculante para el planeamiento urbanístico.

c) Otros actos, cuando el plan especial urbanístico es necesario para desarrollar las determinaciones del planeamiento territorial o del planeamiento urbanístico general.

46.2 La ampliación de industrias implantadas en suelo no urbanizable o suelo urbanizable no delimitado, que no hayan cesado su actividad, debidamente autorizadas de acuerdo con la legislación anterior a la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, cuando sea necesaria para la continuación de la actividad o para adecuarlas a la normativa aplicable en materia de prevención y control ambiental de las actividades, también requiere la aprobación de un plan especial urbanístico para poder otorgar la licencia urbanística

correspondiente, con sujeción a las mismas condiciones establecidas para las licencias de usos y obras provisionales.

Artículo 47. *Aprobación de un proyecto de actuación específica.*

47.1 Excepto cuando la aprobación de un plan especial urbanístico sea preceptiva de acuerdo con el artículo 46, es exigible la aprobación de un proyecto de actuación específica para poder otorgar licencias urbanísticas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado cuando hagan referencia a alguno de los actos de uso del suelo y de implantación o reutilización de obras siguientes:

a) Las actuaciones específicas de interés público a que hace referencia el artículo 47.4 de la Ley de urbanismo.

b) Los proyectos de actividades y de construcciones directamente vinculadas a la explotación de recursos naturales.

c) Las viviendas familiares y los alojamientos de trabajadores temporeros que estén directamente y justificadamente asociados a la actividad rústica de que se trate y los proyectos de construcciones propias de una actividad rústica que incorporen estos usos.

d) La apertura o la recuperación de vías de acceso, caminos y atajos, cuando no está amparada en un proyecto de actuación aprobado de acuerdo con la legislación sectorial.

e) Las estaciones de suministro de carburantes y de prestación de otros servicios de la red viaria.

f) Las construcciones auxiliares destinadas a la actividad de turismo rural.

g) Cualquier otra actuación que afecte restos arqueológicos de interés declarado, yacimientos paleontológicos, puntos geológicos de interés, acuíferos clasificados o zonas vulnerables o sensibles declaradas de conformidad con la legislación aplicable.

47.2 El otorgamiento de licencias urbanísticas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado para la reconstrucción y la rehabilitación de masías, casas rurales y otras construcciones a que hace referencia el artículo 47.3 de la Ley de urbanismo también requiere la aprobación de un proyecto de actuación específica, mientras el planeamiento urbanístico general o especial no contenga el catálogo específico que identifique las construcciones que pueden ser reconstruidas o rehabilitadas.

47.3 En los casos en que no es preceptiva la aprobación de un plan especial urbanístico, la persona interesada, optativamente, puede promover su aprobación para permitir la ejecución de alguno de los actos a que hace referencia este artículo en sustitución del proyecto de actuación específica requerido. En este supuesto el plan especial urbanístico que se formule debe incorporar la documentación exigida en los proyectos de actuaciones específicas y, durante su tramitación, se han de solicitar los informes requeridos para la aprobación de estos proyectos.

Artículo 48. *Excepciones a la aprobación de un proyecto de actuación específica.*

48.1 No obstante lo que establece el artículo 47.1, no es exigible la aprobación de un proyecto de actuación específica para obtener licencia urbanística, dada la escasa entidad de las obras o de la superficie de suelo afectada por la actuación, en los supuestos siguientes:

a) Instalación de elementos energéticos, ambientales u otros servicios en la cara exterior de la cubierta o de las paredes que rodean las obras implantadas legalmente.

b) Instalaciones soterradas de conexión de las obras implantadas legalmente en las redes de suministro de servicios.

48.2 Las ampliaciones que no superen el 30 % de las obras preexistentes y autorizadas con la aprobación previa de un proyecto de actuación específica no exigen la aprobación de un nuevo proyecto de actuación específica.

48.3 El otorgamiento de licencias urbanísticas relativas a las obras a que hace referencia el artículo 47 implantadas legalmente no requiere la aprobación previa de un proyecto de actuación específica en los supuestos siguientes:

a) La implantación de obras auxiliares que no comporten volumen edificado por encima de la cota natural del terreno.

b) Las obras de reparación que exijan la salubridad pública, la seguridad de las personas o la buena conservación de las construcciones, edificaciones e instalaciones, y las obras de mejora de estos inmuebles, siempre que no comporten su cambio de uso o el aumento o distribución diferente del volumen edificado.

48.4 Las actuaciones a que hace referencia el artículo 47.1.g) no requieren la aprobación de un proyecto de actuación específica en los supuestos siguientes:

a) Cuando sea preceptivo el informe de la comisión territorial de urbanismo que corresponda para el otorgamiento de la licencia urbanística correspondiente.

b) Cuando hagan referencia a una actividad ganadera preexistente para adaptar las instalaciones a las exigencias derivadas de la legislación aplicable en materia de ganadería, siempre que no comporten un incremento de la capacidad productiva.

Subsección segunda. Procedimiento de aprobación de los proyectos de actuación específica

Artículo 49. Solicitudes.

49.1 Las solicitudes de aprobación de los proyectos de actuaciones específicas en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no delimitado y la documentación que las conforman se deben presentar ante la administración municipal correspondiente en el término municipal afectado por la actuación.

49.2 El órgano municipal competente puede acordar motivadamente la inadmisión a trámite de las solicitudes que se formulen cuando no tengan fundamento manifiestamente en una actuación admitida por la Ley de urbanismo y el Reglamento que la desarrolla o sean contrarias manifiestamente a las determinaciones del planeamiento territorial, sectorial y urbanístico aplicables.

Artículo 50. Documentación.

50.1 Los proyectos de actuaciones específicas se conforman con los documentos siguientes:

a) Memoria justificativa de la actuación, su finalidad y su adecuación a los requisitos exigidos por la Ley de urbanismo y el Reglamento que la desarrolla y a las determinaciones del planeamiento territorial, sectorial y urbanístico aplicables, con el grado de precisión necesario que permita apreciar esta adecuación.

b) Planos a escala adecuada relativos al emplazamiento y la situación precisos de la finca o fincas donde se proyecta la actuación, con indicación de su referencia registral y catastral, su extensión y la superficie ocupada por la actividad y las obras existentes y previstas.

c) Descripción y representación gráfica de los servicios urbanísticos necesarios para llevar a cabo la actuación, con indicación de los existentes y de los que se deban implantar, incluidas las obras de conexión correspondientes.

d) Anteproyecto técnico cuando la actuación conlleve la ejecución de obras o, si se trata de obras que no requieren proyecto técnico, descripción y representación gráfica de estas obras.

e) Estudio de impacto e integración paisajística, elaborado de conformidad con la legislación sobre protección, gestión y ordenación del paisaje.

50.2 Cuando se trate de actuaciones en que sea requisito necesario que estén asociadas directamente a una explotación rústica, la memoria a que hace referencia el apartado 1.a) ha de identificar la explotación y describir los medios materiales y humanos que la integran, así como su proceso productivo, y ha de justificar, entre otros requisitos exigidos, la vinculación necesaria de la actuación proyectada con la explotación rústica descrita.

50.3 La persona promotora de un proyecto de actuación específica debe acreditar documentalmente o por cualquier otro medio de prueba los hechos en que sustente su solicitud de aprobación del proyecto.

Artículo 51. Información pública.

Los proyectos de actuaciones específicas se debe someter a información pública durante el plazo de un mes. Los edictos de convocatoria correspondientes se han de publicar en el diario o boletín oficial que corresponda y en la sede electrónica de la administración municipal competente.

Artículo 52. Petición de informes.

52.1 Simultáneamente al acto de trámite para el establecimiento del periodo de información pública, se han de solicitar los informes siguientes:

a) Del departamento competente en materia de cultura, sobre la eventual afectación de restos arqueológicos de interés declarado.

b) Cuando la actuación no está comprendida en un plan sectorial agrario, del departamento competente en materia de agricultura y ganadería, sobre los efectos y las repercusiones que la actuación puede ocasionar al funcionamiento de la actividad de las explotaciones agrarias que puedan resultar afectadas y, cuando la actuación deba estar asociada directamente a una explotación agraria, sobre la necesidad de la actuación.

c) De la administración hidráulica, sobre la eventual afectación de acuíferos clasificados, zonas vulnerables o zonas sensibles declaradas de conformidad con la legislación aplicable.

d) Del Instituto Cartográfico y Geológico de Cataluña, sobre la eventual afectación de yacimientos paleontológicos o puntos geológicos de interés.

e) Otros exigidos por la legislación sectorial.

52.2 Aparte de los informes a que hace referencia el apartado 1, también se debe solicitar informe del departamento competente en materia de medio ambiente en las actuaciones a que hacen referencia los apartados 4.b), 4.d) y 6.c) del artículo 47 de la Ley de urbanismo y otras actuaciones que hagan referencia a la autorización futura de proyectos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la legislación aplicable en la materia.

52.3 No se han de solicitar los informes a que hace referencia este artículo si la persona interesada, por iniciativa propia, los aporta con la solicitud de aprobación del proyecto de actuación específica. De lo contrario, los informes solicitados se han de emitir en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin que se hayan emitido se puede continuar la tramitación del procedimiento.

Artículo 53. Aprobación previa.

53.1 En el plazo de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro municipal, vistos el resultado de la información pública y las conclusiones de los informes solicitados, el órgano municipal competente debe aprobar el proyecto de actuación específica con carácter previo a su envío a la comisión territorial de urbanismo competente para su aprobación definitiva o denegar su aprobación.

53.2 La resolución municipal que deniegue la aprobación previa de un proyecto de actuación específica finaliza el procedimiento.

53.3 En caso de que haya transcurrido el plazo establecido en el apartado 1 sin que la administración municipal haya adoptado la resolución correspondiente, la persona interesada puede entender aprobado previamente el proyecto tramitado, supuesto en el que puede requerir a la administración municipal para que envíe el expediente a la comisión territorial de urbanismo que corresponda para proseguir su tramitación y posterior resolución. Si se dan los requisitos para entender aprobado previamente el proyecto por silencio administrativo, la administración municipal ha de enviar el expediente completo en el plazo de diez días desde que sea requerida para hacerlo o, si el periodo de información pública establecido está en curso, desde que termine este trámite.

Artículo 54. *Envío del expediente a la comisión territorial de urbanismo.*

54.1 La administración municipal debe enviar el expediente tramitado completo a la comisión territorial de urbanismo competente para su resolución definitiva en el plazo de diez días desde la aprobación previa del proyecto de actuación específica correspondiente.

54.2 Cuando el expediente se envíe incompleto a la comisión territorial de urbanismo, sin haberlo sometido al trámite de información pública exigido o sin haber solicitado alguno de los informes requeridos, la secretaría de la comisión territorial de urbanismo debe requerir a la administración municipal para que enmiende la deficiencia constatada en el plazo que se fije, que no puede ser inferior a diez días ni superior a dos meses, con indicación de que mientras no lo haga no se puede tramitar el expediente enviado. Transcurrido el plazo fijado sin llevar a cabo el requerimiento efectuado, se puede retornar el expediente a la administración municipal.

54.3 La comisión territorial de urbanismo debe retornar el proyecto a la administración municipal que lo haya tramitado, sin pronunciarse sobre el fondo, cuando haga referencia a un supuesto que no requiere la aprobación de un proyecto de actuación específica o sobre el cual la comisión territorial de urbanismo no tiene que informar de forma preceptiva.

Artículo 55. *Aprobación definitiva.*

55.1 La comisión territorial de urbanismo debe aprobar definitivamente el proyecto de actuación específica, denegar su aprobación o suspenderla para incorporar prescripciones técnicas en el plazo máximo de tres meses desde la fecha en que el expediente completo haya tenido entrada en el registro correspondiente o del cumplimiento del requerimiento a que hace referencia el artículo 54.2.

55.2 La resolución que apruebe definitivamente un proyecto de actuación específica debe evaluar la idoneidad y la suficiencia de los criterios o las medidas adoptadas en el estudio de impacto e integración paisajística requerido y ha de fijar las medidas apropiadas para mejorar la implantación de la actuación en el paisaje. También ha de fijar las medidas correctoras aplicables con el fin de evitar la degradación y la fragmentación de espacios agrarios y las condiciones de carácter urbanístico que sean necesarias, cuyo cumplimiento se debe garantizar adecuadamente.

55.3 Cuando se tengan que incorporar prescripciones técnicas al proyecto, la persona interesada dispone de un plazo máximo de tres meses, desde la notificación del acuerdo correspondiente, para presentar el proyecto de actuación específica enmendado. El plazo máximo para verificar el proyecto de actuación específica enmendado es de dos meses desde su presentación ante la comisión territorial de urbanismo. Efectuada la advertencia pertinente, la conclusión del plazo fijado para enmendar el proyecto sin que la persona interesada lo haya presentado produce la caducidad del procedimiento, que comporta el archivo de las actuaciones, lo cual le han notificar.

Artículo 56. *Vigencia de los proyectos de actuación específica.*

56.1 Los proyectos de actuación específica son vigentes durante el plazo de un año desde la notificación de su aprobación definitiva o, a petición razonada de la persona interesada, del plazo superior que fije la comisión territorial de urbanismo competente dadas las circunstancias concurrentes.

56.2 La aprobación definitiva de un proyecto de actuación específica permite solicitar a la persona interesada la licencia urbanística correspondiente durante su plazo de vigencia, supuesto en que la administración municipal competente la debe tramitar sin que pueda denegarla por haber sobrevenido la conclusión del mencionado plazo de vigencia. El régimen jurídico aplicable a la licencia urbanística solicitada es el que establece el artículo 14.

56.3 No obstante lo que establece el apartado 2, las solicitudes de licencias urbanísticas se pueden presentar y tramitar simultáneamente con las solicitudes de aprobación del proyecto de actuación específica correspondiente, pero su otorgamiento queda condicionado a la aprobación definitiva del proyecto de actuación específica de que se trate.

Subsección tercera. Procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas en
suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado

Artículo 57. Solicitudes.

57.1 Las solicitudes de licencias urbanísticas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado, cuando no requieran la aprobación de un plan especial urbanístico o un proyecto de actuación específica previamente a su otorgamiento, se han de presentar con la documentación siguiente:

a) Memoria justificativa de la actuación y su finalidad, con el grado de precisión necesario que permita apreciar su adecuación a los requisitos exigidos por la Ley de urbanismo y el Reglamento que la desarrolla y a las determinaciones del planeamiento territorial, sectorial y urbanístico aplicables.

b) Planos a escala adecuada relativos al emplazamiento y la situación precisos de la finca o fincas donde se proyecta la actuación, con indicación de su referencia registral y catastral, su extensión y la superficie ocupada por la actividad y las obras existentes y previstas.

c) Descripción y representación gráfica de los servicios urbanísticos necesarios para llevar a cabo la actuación, con indicación de los existentes y de los que haya que implantar, incluidas las obras de conexión correspondientes.

d) Proyecto técnico cuando la actuación comporte la ejecución de obras o, si se trata de obras que no requieren proyecto técnico, descripción y representación gráfica de estas obras.

e) Estudio de impacto e integración paisajística, elaborado de conformidad con la legislación sobre protección, gestión y ordenación del paisaje, cuando se trate de implantar nuevas obras o de ampliar las existentes, propias de una actividad agrícola, ganadera o rústica en general, que superen los umbrales que establecen el planeamiento territorial y urbanístico o se refieran a otras actuaciones en que el mencionado planeamiento requiere este estudio.

57.2 Cuando las actuaciones comporten la ejecución de obras para implantar, reformar o rehabilitar construcciones, edificaciones o instalaciones, la memoria a que hace referencia el apartado 1.a) debe identificar la actividad rústica o de otra naturaleza a la que estén vinculadas funcionalmente y justificar su proporcionalidad.

Artículo 58. Información pública.

En el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas para implantar obras propias de una actividad ganadera o ampliar las existentes, el órgano municipal competente ha de establecer un periodo de información pública de veinte días.

Artículo 59. Actuaciones sujetas al informe preceptivo de la comisión territorial de urbanismo.

59.1 Se debe solicitar informe a la comisión territorial de urbanismo que corresponda en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas relativas a:

a) (Derogado).

b) Las actuaciones en que, de acuerdo con los apartados 1 y 2 del artículo 48, no es exigible la aprobación previa de un proyecto de actuación específica para obtener licencia urbanística.

c) La implantación de obras propias de una actividad agrícola, ganadera o, en general, rústica y las ampliaciones de las existentes, si superan en conjunto los umbrales que establezcan el planeamiento territorial y el urbanístico o, si no los establecen, los siguientes: 500 m² de ocupación en planta, 1.000 m² de techo total o 10 m de altura.

59.2 Las solicitudes de licencias urbanísticas para ampliar obras preexistentes, debidamente autorizadas de acuerdo con la legislación anterior a la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, que no se ajusten al régimen legal de uso del suelo no urbanizable vigente, expresamente permitidas por el planeamiento urbanístico aplicable, aprobado

definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2002, también requieren el informe de la comisión territorial de urbanismo previamente a su otorgamiento.

59.3 Las actuaciones a que hace referencia el artículo 48.3 no requieren el informe de la comisión territorial de urbanismo.

Artículo 60. *Plazo para emitir el informe, contenido y vinculación.*

60.1 El plazo máximo para emitir el informe a que hace referencia el artículo 59 es de dos meses y debe valorar los aspectos siguientes:

- a) La legalidad del proyecto tramitado.
- b) En el caso del apartado 1.c) del artículo mencionado, la idoneidad y la suficiencia de los criterios o las medidas adoptadas en el estudio de impacto e integración paisajística requerido.

60.2 Este informe ha de fijar las medidas correctoras aplicables con el fin de evitar la degradación y la fragmentación de espacios agrarios, las condiciones de carácter urbanístico que sean necesarias, cuyo cumplimiento se ha de garantizar adecuadamente, y las medidas apropiadas para mejorar la implantación de la actuación en el paisaje.

60.3 La licencia urbanística correspondiente solo se puede otorgar si el mencionado informe es favorable. Si este informe no se emite en el plazo señalado se puede interrumpir el plazo de los trámites sucesivos.

60.4 Cuando los proyectos a que hacen referencia los artículos 59.1.a) y 59.1.c) requieran el informe preceptivo del departamento competente en materia de agricultura y ganadería de acuerdo con el artículo 61.1, con la solicitud del informe a la comisión territorial de urbanismo se ha de aportar, además del proyecto tramitado, el informe emitido por el departamento competente en materia de agricultura y ganadería.

Artículo 61. *Informe preceptivo del departamento competente en materia de agricultura y ganadería.*

61.1 Se ha de solicitar informe al departamento competente en materia de agricultura y ganadería en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas relativas a:

- a) La reconstrucción y la rehabilitación de masías, casas rurales y otras construcciones a que hace referencia el artículo 47.3 de la Ley de urbanismo, cuando sea susceptible de perturbar el funcionamiento normal de las explotaciones agrarias existentes en el entorno inmediato.
- b) La implantación de obras propias de una actividad ganadera y las ampliaciones de las existentes.

61.2 El informe a que hace referencia el apartado 1 se ha de emitir en el plazo máximo de un mes, y ha de valorar:

- a) En el supuesto del apartado 1.a), la incidencia de la reconstrucción o la rehabilitación instada sobre las explotaciones agrarias existentes y, eventualmente, las medidas que el proyecto deba implementar para no perturbar el funcionamiento normal de estas explotaciones.
- b) En el supuesto del apartado 1.b), el cumplimiento de los requisitos de distancias establecidos por la normativa sobre ordenación ganadera. En este supuesto, la licencia urbanística correspondiente solo se puede otorgar si el informe es favorable.

61.3 Si el informe a que hace referencia este artículo no se emite en el plazo señalado se pueden proseguir las actuaciones.

Artículo 62. *Excepciones a la solicitud de informes.*

No obstante lo que establecen los artículos 59.1 y 61.1, los informes a que hacen referencia no son preceptivos cuando los proyectos tramitados tengan por objeto adaptar instalaciones ganaderas preexistentes a nuevas exigencias derivadas de la legislación aplicable en materia de ganadería, siempre que la adaptación no conlleve un incremento de su capacidad productiva.

Artículo 63. *Suspensión del plazo para la resolución.*

Cuando son preceptivos los informes a que hacen referencia los artículos 59 y 61, el cómputo de plazo para otorgar la licencia urbanística queda suspendido durante el periodo comprendido entre la solicitud del informe preceptivo y su recepción o, si el informe no se emite dentro del plazo señalado, el día de conclusión de este plazo.

Artículo 64. *Resolución.*

La resolución municipal que otorgue una licencia urbanística en suelo no urbanizable o en suelo urbanizable no delimitado debe establecer las condiciones necesarias para preservar el suelo afectado por la actuación del desarrollo urbano, así como para integrar la actuación en el medio natural y paisajístico que lo rodee.

Sección 8. Licencias urbanísticas de usos y obras provisionales

Artículo 65. *Solicitudes.*

65.1 Las solicitudes de licencias urbanísticas de usos y obras provisionales se deben presentar con la documentación siguiente:

- a) Memoria descriptiva y justificativa del carácter provisional de los usos y las obras así como de las obras necesarias para reponer la situación que se altere a su estado original, con indicación de los presupuestos de ejecución de las obras provisionales y de reposición.
- b) Identificación precisa de la finca afectada por los usos y las obras, con indicación de su referencia registral y catastral.
- c) Descripción y representación gráfica de las obras provisionales, con indicación de los servicios urbanísticos existentes y los que haya que implantar, incluidas las obras de conexión correspondientes.

65.2 Los documentos a que hace referencia el apartado 1 se han de elaborar con el grado de detalle suficiente para comprobar el carácter provisional de los usos y las obras de conformidad con el régimen de uso provisional del suelo.

Artículo 66. *Aceptación de los efectos y compromiso de advertencia.*

Además de los documentos a que hace referencia el artículo 65, con la solicitud se han de aportar los escritos de los titulares de los derechos de propiedad y uso relacionados directamente con los usos y las obras provisionales, en virtud de cualquier negocio jurídico, relativos a:

- a) La aceptación expresa de cesar los usos y desmontar o derribar las obras que se autoricen, así como de reponer la situación que se altere a su estado original, cuando lo acuerde la administración actuante, sin derecho a percibir indemnización por estos conceptos, incluida la finalización eventual de los contratos de arrendamiento o cualquier otro negocio jurídico al que estén vinculados.
- b) El compromiso expreso de advertir, por escrito, del carácter de provisionalidad de los usos y obras que se autoricen y de sus efectos cuando formalicen cualquier negocio jurídico con terceras personas en virtud del cual les transmitan los derechos respectivos de propiedad o uso correspondientes a los usos y las obras provisionales que se autoricen.

Artículo 67. *Información pública.*

Las solicitudes de licencias urbanísticas de usos y obras provisionales se han de someter al trámite de información pública durante el plazo de veinte días.

Artículo 68. *Informe preceptivo de la comisión territorial de urbanismo.*

68.1 Simultáneamente al establecimiento del periodo de información pública, se debe solicitar informe a la comisión territorial de urbanismo competente sobre los aspectos de legalidad de los usos y las obras provisionales interesadas. El órgano municipal competente no puede otorgar la licencia urbanística solicitada si el informe emitido es desfavorable.

68.2 El plazo para emitir el informe preceptivo de la comisión territorial de urbanismo es de dos meses. Si este informe no se emite en el plazo señalado se puede interrumpir el plazo de los trámites sucesivos.

Artículo 69. Resolución.

69.1 El plazo para otorgar la licencia urbanística de usos y obras provisionales es de dos meses. El cómputo de este plazo queda suspendido durante el periodo comprendido entre la solicitud del informe preceptivo de la comisión territorial de urbanismo competente y su recepción o, si el informe no se emite dentro del plazo señalado, el día de conclusión de este plazo.

69.2 La resolución municipal que otorgue una licencia urbanística de usos y obras provisionales puede sujetarla a un plazo temporal máximo.

69.3 Las licencias urbanísticas de usos y obras provisionales se deben otorgar con la condición resolutoria expresa de que la aceptación y el compromiso a que hace referencia el artículo 66 sean también asumidos expresamente por las terceras personas que adquieran, en virtud de cualquier negocio jurídico, los derechos de propiedad y uso relacionados directamente con los usos y las obras provisionales autorizadas.

Artículo 70. Eficacia.

70.1 La eficacia de las licencias urbanísticas de usos y obras provisionales queda supeditada al hecho de que las personas titulares acrediten ante la administración municipal otorgante las circunstancias siguientes:

a) Constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria de las condiciones bajo las que se otorgue la licencia urbanística correspondiente.

b) Constitución, por alguna de las formas admitidas por la legislación de contratos del sector público, de garantía suficiente para asegurar la reposición de la situación que se altere a su estado original. Esta garantía se ha de constituir a disposición de la administración otorgante por una cuantía igual a la del presupuesto de las obras de reposición.

70.2 Los usos provisionales han de cesar y las obras provisionales se han de desmontar o derribar, sin derecho a indemnización, cuando lo acuerde la administración municipal, con audiencia de las personas interesadas, por alguno de los motivos siguientes:

a) Por haberse cumplido la condición resolutoria del artículo 69.3.

b) Por haber transcurrido el plazo temporal máximo por el que se otorgó la licencia urbanística correspondiente.

c) Con el fin de ejecutar las determinaciones del planeamiento urbanístico, haya transcurrido o no el plazo temporal máximo por el que se otorgó la licencia urbanística correspondiente.

CAPÍTULO 2

Comunicación previa

Artículo 71. Actos sujetos a comunicación previa.

(Derogado).

Artículo 72. Presentación de la comunicación.

72.1 Con carácter previo a la ejecución del acto de que se trate, se han de presentar ante la administración municipal la comunicación a que hace referencia el artículo 71 y la documentación exigida por este Reglamento en los supuestos específicos que regula, por las ordenanzas municipales sobre uso del suelo y edificación y, en su caso, por la legislación sectorial.

72.2 Si la comunicación no reúne los requisitos exigidos por la normativa aplicable, la administración lo ha de manifestar a la persona interesada y le ha de advertir que, mientras

no presente la comunicación y los documentos preceptivos, puede llevar a cabo el acto de que se trate.

72.3 Con carácter general, la persona interesada está habilitada para ejecutar el acto de que se trate desde el momento de la presentación de la comunicación previa y de los documentos requeridos, excepto lo que, de acuerdo con la legislación sobre régimen local, establezcan las ordenanzas municipales sobre uso del suelo y edificación y lo que dispone el artículo 75.2 para la primera utilización y ocupación de los edificios y las construcciones.

Artículo 73. *Plazos para la ejecución de obras amparadas en una comunicación previa.*

73.1 Las comunicaciones previas relativas a la ejecución de obras no son válidas si no indican los plazos máximos para empezarlas y acabarlas en proporción a su entidad y de acuerdo con lo que establezcan las ordenanzas municipales sobre uso del suelo y edificación. Los plazos mencionados se prorrogan por la mitad si la persona interesada lo comunica antes de que hayan transcurrido.

73.2 Si transcurren los plazos máximos indicados en una comunicación previa para empezar o acabar las obras, incluidas sus prórrogas respectivas, sin que hayan sido iniciadas o finalizadas, la persona interesada queda inhabilitada para empezarlas o continuarlas, según corresponda, sin perjuicio de que pueda presentar una nueva comunicación previa.

Artículo 74. *Datos de la comunicación.*

74.1 La administración municipal está facultada para verificar los datos que constan en la comunicación y la documentación presentadas.

74.2 La inexactitud, la falsedad o la omisión, de carácter esencial, en cualquier dato que conste en la comunicación o en la documentación preceptiva determinan, con la audiencia previa de las personas interesadas, la imposibilidad de seguir llevando a cabo el acto comunicado desde el momento en que se notifique la resolución correspondiente a las personas afectadas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que procedan.

Artículo 75. *Primera utilización y ocupación de los edificios y las construcciones.*

75.1 Para la primera utilización y ocupación de los edificios y las construcciones a que hace referencia el artículo 71.1.a), la persona promotora debe comunicar previamente la finalización de las obras a la administración que otorgó la licencia urbanística correspondiente. La comunicación debe ir acompañada del certificado final de obra expedido por la dirección facultativa de las obras, donde han de constar los hechos siguientes:

- a) Fecha de conclusión de las obras.
- b) Que las obras han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto técnico autorizado y, si procede, sus modificaciones y las condiciones de la licencia urbanística otorgada.
- c) Que la edificación está en condiciones de ser utilizada de conformidad con el uso autorizado.

75.2 Solo se puede utilizar y ocupar el edificio o la construcción de que se trate después de que haya transcurrido el plazo de un mes desde la presentación de la comunicación y el certificado a que hace referencia este artículo o, si procede, de la enmienda de la comunicación o la aportación de los documentos requeridos, sin que la administración otorgante haya manifestado la disconformidad de las obras ejecutadas con el proyecto técnico autorizado y las condiciones de la licencia urbanística otorgada.

Artículo 76. *Comunicación de obras que no se ajustan al proyecto técnico autorizado.*

76.1 La persona titular de la licencia urbanística debe comunicar a la administración otorgante las obras a que hace referencia el artículo 35 previamente a su ejecución. Con la comunicación previa ha de aportar la documentación escrita y gráfica que enmienda el proyecto autorizado y, si procede, el proyecto de ejecución que lo desarrolla. También debe aportar un informe detallado suscrito por la dirección facultativa de las obras sobre los aspectos siguientes:

- a) Características de las obras que no se ajustan al proyecto autorizado.
- b) Justificación de su ejecución.
- c) Carácter no sustancial de la alteración.
- d) Adecuación al ordenamiento jurídico urbanístico y a la legislación sectorial aplicable.

76.2 Si la administración otorgante considera que las obras alteran sustancialmente el proyecto autorizado, lo ha de comunicar a la persona titular de la licencia urbanística, lo cual determina la imposibilidad de iniciar o continuar la ejecución de las citadas obras, y debe requerirla para que solicite la licencia urbanística correspondiente, sin perjuicio de adoptar otras medidas de protección de la legalidad urbanística apropiadas si considera que se vulnera.

CAPÍTULO 3

Órdenes de ejecución y supuestos de ruina

Sección 1. Administración competente y personas obligadas

Artículo 77. *Competencia para dictar órdenes de ejecución.*

77.1 Corresponde a la administración municipal la competencia para dictar órdenes de ejecución para hacer cumplir el deber legal de conservación y rehabilitación del suelo y las obras, y para derribar o reparar los inmuebles que estén en estado ruinoso.

77.2 Son órganos competentes para incoar y resolver el procedimiento correspondiente los que se determinen de conformidad con la legislación sobre régimen local.

Artículo 78. *Personas obligadas.*

78.1 Las órdenes de ejecución obligan a las personas físicas o jurídicas propietarias del suelo y las obras afectados.

78.2 De acuerdo con la legislación en materia de suelo, la transmisión de fincas no modifica la situación de la persona titular respecto de los deberes de la persona propietaria establecidos en la legislación urbanística o exigibles por sus actos de ejecución. En consecuencia, en relación con las órdenes de ejecución que haya que adoptar o hayan sido adoptadas, la nueva persona propietaria queda subrogada en la obligación de la persona propietaria anterior. En caso de que la orden de ejecución se haya dirigido a la persona propietaria anterior, corresponde cumplirla a la persona que sea propietaria en el momento de ejecutarla, que ha de disponer del periodo de ejecución voluntaria correspondiente.

Sección 2. Estado ruinoso de los inmuebles

Artículo 79. *Declaración de estado ruinoso.*

79.1 La administración municipal competente debe declarar, en todo o en parte, el estado ruinoso de los inmuebles que amenacen ruina técnica, económica o urbanística previamente a dictar la orden de ejecución que corresponda.

79.2 El estado ruinoso de un inmueble es parcial cuando solo afecta a una parte independiente del resto no afectado del inmueble. Se considera que una parte es independiente cuando es posible derribarla sin repercutir en el estado físico normal e íntegro de la parte no afectada del inmueble porque estructuralmente y funcionalmente son partes autónomas y separables entre sí.

Artículo 80. *Ruina técnica.*

Un inmueble amenaza ruina técnica cuando, por agotamiento o lesión de los materiales, sus elementos estructurales fundamentales o alguno de ellos presentan daños que comprometen su estabilidad, cuya reparación no es posible por los medios técnicos normales, lo cual comporta el derribo del inmueble afectado. Se consideran medios técnicos normales los de uso común o frecuente para ejecutar las obras de reparación de que se trate.

Artículo 81. Ruina económica.

Un inmueble amenaza ruina económica cuando presenta daños en cualquiera de sus elementos cuyo coste económico de reparación es superior al 50% del coste de construcción de nueva planta de un inmueble de características similares al afectado, en cuanto a la dimensión, el uso y la calidad, utilizando tecnología y materiales actuales.

Artículo 82. Ruina urbanística.

Un inmueble amenaza ruina urbanística cuando presenta daños estructurales que comprometen su estabilidad y la seguridad de las personas cuya reparación no se puede autorizar de acuerdo con el ordenamiento jurídico urbanístico aplicable.

Sección 3. Procedimiento para dictar órdenes de ejecución

Artículo 83. Iniciación.

83.1 El procedimiento para ordenar el cumplimiento del deber legal de conservación y rehabilitación o el derribo o la reparación de un inmueble en estado ruinoso se puede iniciar de oficio por acuerdo o resolución del órgano competente, por iniciativa propia o como consecuencia de una orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia. Antes del acuerdo o la resolución de iniciación, el órgano competente puede llevar a cabo las actuaciones previas necesarias para conocer las circunstancias del caso y, en función de su resultado, decidir motivadamente sobre la conveniencia de iniciar el procedimiento o archivar las actuaciones.

83.2 El procedimiento a que hace referencia el apartado 1 se puede iniciar también a solicitud de una o varias personas interesadas o en ejercicio de la acción pública.

Artículo 84. Solicitud de iniciación.

84.1 La solicitud de persona interesada o en ejercicio de la acción pública que se formule debe ajustarse a lo que establece la legislación sobre procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña. Tiene que identificar el inmueble a que se refiere y detallar a las otras personas interesadas conocidas, diferentes de las que formulan la solicitud, que puedan resultar afectadas en sus bienes, derechos o intereses legítimos por la orden que se pide.

84.2 Cuando la solicitud haga referencia al estado de ruina de un inmueble, se deben especificar los motivos en que se fundamenta el estado alegado y aportar un informe suscrito por un técnico competente sobre los aspectos siguientes:

a) El estado físico del inmueble, las causas que lo han provocado y las obras necesarias para reparar los daños que sufre.

b) La falta de medios técnicos normales disponibles, cuando el inmueble amenace ruina técnica.

c) El presupuesto económico detallado de las obras de reparación necesarias y de las de construcción de nueva planta de un inmueble de características similares al afectado, en cuanto a dimensión, uso y calidad, utilizando tecnología y materiales actuales, cuando el inmueble amenace ruina económica.

d) La disconformidad de las obras de reparación necesarias con el ordenamiento jurídico urbanístico aplicable, cuando el inmueble amenace ruina urbanística.

e) Las medidas que no admitan demora que haya que adoptar para proteger la salud de las personas y la seguridad de las personas y las cosas.

Artículo 85. Informes municipales.

85.1 Cuando se haya abierto un periodo de información previa a la iniciación de oficio del procedimiento, los servicios técnicos y jurídicos del municipio competente para dictar la orden de ejecución de que se trate o, si no dispone de estos, los servicios correspondientes de la administración local que preste la asistencia y la cooperación técnica y jurídica en este municipio, con las inspecciones previas pertinentes, deben informar sobre las actuaciones correspondientes. Estos informes, conjuntamente con las otras actuaciones previas que se

hayan practicado, se deben incorporar al procedimiento cuando se acuerde o se resuelva su iniciación de oficio.

85.2 Cuando no se hayan practicado actuaciones previas, las inspecciones y los informes a que hace referencia el apartado 1 se han de efectuar y emitir después de que se haya iniciado el procedimiento, de oficio o a solicitud de una o varias personas interesadas. Estas inspecciones e informes se pueden reiterar a criterio de los técnicos informantes o a petición de la persona instructora, en particular cuando, dada la dinámica de las deficiencias analizadas, puedan repercutir en la salud de las personas o en la seguridad de las personas o de las cosas.

Artículo 86. *Informe del departamento competente en materia de patrimonio cultural.*

86.1 Es preceptivo y vinculante el informe del departamento competente en materia de patrimonio cultural en los supuestos siguientes:

- a) Cuando la orden de ejecución afecte a un inmueble integrante del patrimonio catalán o en proceso de integración en este patrimonio como bien cultural de interés nacional.
- b) Cuando la orden de ejecución pueda comportar la pérdida del valor cultural declarado de un inmueble integrante del patrimonio cultural como bien cultural de interés local.

86.2 El informe a que hace referencia el apartado 1 se debe emitir en el plazo máximo de un mes y ha de establecer los efectos de la orden de ejecución en relación con los bienes protegidos. Transcurrido el plazo mencionado sin que se haya emitido el informe, pueden proseguir las actuaciones.

Artículo 87. *Trámite de audiencia.*

Instruido el procedimiento e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución correspondiente, se debe dar audiencia del procedimiento a las personas interesadas para que puedan alegar y presentar los documentos que consideren procedentes en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince.

Artículo 88. *Plazo de resolución.*

88.1 El plazo máximo para dictar y notificar la resolución expresa que ponga fin al procedimiento para dictar una orden de ejecución es de seis meses desde el acuerdo o la resolución de su iniciación de oficio o, si se inició a solicitud de una o varias personas interesadas, desde la recepción de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación.

88.2 Transcurrido el plazo a que hace referencia el apartado 1 sin que se haya notificado la resolución expresa, se produce la caducidad del procedimiento iniciado de oficio.

88.3 Cuando el procedimiento se haya iniciado a solicitud de una o varias personas interesadas y comporte la afectación de los bienes, los derechos o los intereses legítimos de terceras personas, las personas solicitantes pueden entender desestimada su solicitud por silencio administrativo a partir del vencimiento del plazo máximo sin que se haya notificado la resolución expresa.

Artículo 89. *Resolución del procedimiento.*

89.1 La resolución que ponga fin al procedimiento para dictar una orden de ejecución debe ser motivada, con referencia sucinta de hechos y fundamentos de derecho, y se debe producir por escrito.

89.2 Cuando la resolución haga referencia al estado ruinoso de un inmueble, previamente a ordenar lo que corresponda, se ha de pronunciar sobre si procede declararlo o no en este estado.

Artículo 90. *Contenido de las órdenes de ejecución.*

90.1 Las órdenes de ejecución han de detallar con claridad y precisión los actos que las personas obligadas han de ejecutar y establecer el plazo para ejecutarlos voluntariamente en proporción a su entidad y complejidad.

90.2 Las resoluciones que dicten las mencionadas órdenes deben advertir que su incumplimiento habilita a la administración para:

- a) Ejecutar forzosamente la orden incumplida por los medios establecidos legalmente.
- b) Si procede, incluir el inmueble en el registro municipal de solares sin edificar.

90.3 Cuando los actos ordenados requieran un proyecto técnico de obras para su ejecución, la resolución que los ordene puede adjuntarlo a la misma resolución. Si no lo hace, la persona obligada debe solicitar y obtener la licencia urbanística correspondiente previamente a la ejecución de los actos ordenados. En todo caso, la elaboración del proyecto técnico de obras es a cargo de la persona obligada.

Artículo 91. *Particularidades de las órdenes de ejecución relativas a inmuebles en estado ruinoso no integrados en el patrimonio cultural catalán o en proceso de integración.*

Cuando la resolución que ponga fin al procedimiento correspondiente declare el estado ruinoso de un inmueble que no está integrado en el patrimonio cultural catalán o en proceso de integración en este patrimonio, debe ordenar seguidamente el derribo del inmueble afectado o, siempre que su estado ruinoso no amenace ruina urbanística, su rehabilitación de manera voluntaria y alternativa al derribo.

Artículo 92. *Particularidades de las órdenes de ejecución relativas a inmuebles integrantes del patrimonio cultural catalán o en proceso de integración.*

92.1 Las órdenes de ejecución que afecten a un inmueble integrante del patrimonio cultural catalán o en proceso de integración en este patrimonio como bien cultural de interés nacional se han de dictar de conformidad con el informe preceptivo del departamento competente en materia de patrimonio cultural catalán.

92.2 De acuerdo con la legislación sobre patrimonio cultural catalán, no se puede ordenar el derribo de un inmueble declarado bien cultural de interés nacional, aunque proceda declararlo en estado ruinoso, sin que previamente se deje sin efectos la citada declaración por los trámites establecidos en la legislación aplicable en la materia.

Artículo 93. *Ejecutividad y ejecución forzosa de las órdenes de ejecución.*

93.1 Las órdenes de ejecución son ejecutivas desde que se dictan. Efectuada la advertencia previa y transcurrido el plazo de ejecución voluntaria, el órgano competente puede ordenar la ejecución forzosa, respetando el principio de proporcionalidad, por los medios de ejecución subsidiaria o multa coercitiva. El órgano competente puede cambiar el medio de ejecución forzosa cuando las multas coercitivas determinadas previamente no resulten efectivas.

93.2 La ejecución subsidiaria es a cargo de la persona obligada. Antes de ejecutar materialmente los actos que han sido ordenados, se puede liquidar provisionalmente el importe de los gastos, los daños y los perjuicios que se tengan que soportar previsiblemente, con vistas a su liquidación definitiva. Cuando la persona obligada no satisfaga voluntariamente las cantidades líquidas a que está obligada, se han de exigir mediante el apremio sobre el patrimonio.

93.3 Las multas coercitivas se pueden imponer por una cuantía de 300 a 3.000 euros, por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo que ha sido ordenado.

Artículo 94. *Responsabilidad por incumplir el deber legal de conservación y rehabilitación.*

Las órdenes de ejecución dictadas no eximen a la persona propietaria del inmueble afectado de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que se puedan deducir por el incumplimiento eventual del deber legal de conservación y rehabilitación del suelo y las obras.

Sección 4. Actos de conservación, rehabilitación y protección urgentes

Artículo 95. Riesgo inminente para la salud y la seguridad.

Quando, por razones de urgencia fundamentadas en situaciones de riesgo inminente para la salud de las personas o la seguridad de las personas o las cosas, sea necesario ejecutar actos de conservación, rehabilitación y protección que no admitan demora, el órgano municipal competente puede ordenar su ejecución inmediata en cualquier momento, sin la audiencia previa de las personas interesadas y bajo la dirección de los servicios técnicos municipales. En estos casos, la orden de ejecución se puede dar de palabra. Si la actuación afecta a un inmueble integrante del patrimonio cultural como bien cultural de interés nacional, el órgano municipal competente debe requerir a los servicios técnicos del departamento competente en materia de patrimonio cultural para que intervengan urgentemente en coordinación con los servicios técnicos municipales.

Artículo 96. Ruina inminente.

96.1 Cuando la causa de la situación de riesgo que hace referencia el artículo 95 sea el estado físico de un inmueble, tan precario que amenace ruina inminente, el órgano municipal competente debe adoptar las medidas de protección urgentes que no admitan demora relativas al desalojo de las personas en situación de riesgo, el apuntalamiento o el derribo total o parcial del inmueble afectado u otras medidas que se consideren adecuadas. Estas medidas se pueden adoptar:

- a) Antes de iniciar el procedimiento para declarar el estado ruinoso del inmueble y ordenar lo que corresponda.
- b) Durante la tramitación del procedimiento correspondiente o en la resolución que lo finalice.
- c) Con posterioridad a la resolución que ponga fin al procedimiento correspondiente.

96.2 Cuando, de un escrito de denuncia o de una solicitud de declaración de estado ruinoso de un inmueble, se deduzca que amenaza ruina inminente, con peligro para la seguridad de las personas o las cosas, el órgano municipal competente ha de disponer la inspección urgente del inmueble por parte de los servicios técnicos correspondientes, que han de informar sobre el estado físico del inmueble, la seguridad de las personas o las cosas afectadas, y sobre las medidas de protección urgentes que no admitan demora.

96.3 El órgano municipal competente, sin audiencia previa de las personas interesadas, ha de resolver lo que corresponda sobre las medidas de protección urgentes que no admitan demora en un plazo máximo de setenta y dos horas desde la recepción del informe técnico que concluya que un inmueble amenaza ruina inminente, con peligro para la seguridad de las personas o las cosas. En caso de que las citadas medidas afecten a un inmueble integrante del patrimonio cultural como bien cultural de interés nacional, se deben comunicar las circunstancias del caso al departamento competente en materia de patrimonio cultural para que en un plazo máximo de cuarenta y ocho horas informe sobre las condiciones de ejecución de las medidas que haya que adoptar.

96.4 Si, después de que hayan sido ejecutadas las medidas de protección a que hace referencia el apartado 3, los servicios técnicos municipales manifiestan la posibilidad de retorno de las personas desalojadas, el órgano municipal competente puede dejar sin efecto la orden de desalojo dictada.

Artículo 97. Gastos e indemnizaciones.

Los gastos e indemnizaciones que la administración municipal competente haya satisfecho para la ejecución de los actos de conservación, rehabilitación y protección urgentes a que hacen referencia los artículos 95 y 96 son a cargo de la persona propietaria del inmueble o bien afectado, cuyo importe se puede exigir mediante el apremio sobre su patrimonio.

TÍTULO 2

Intervención para restablecer la legalidad urbanística vulnerada

CAPÍTULO 1

Inspección urbanística

Artículo 98. Competencia.

98.1 Corresponde a las administraciones competentes para ejercer la potestad de protección de la legalidad urbanística inspeccionar los actos y las omisiones que puedan vulnerar la legalidad urbanística. Para organizar la actividad inspectora, pueden elaborar planes de inspección que fijen las prioridades de actuación.

98.2 Tiene la condición de autoridad el personal al servicio de las administraciones mencionadas que, de forma permanente o circunstancial, tenga encomendado expresamente el ejercicio de la función pública de inspección urbanística.

Artículo 99. Facultades.

El personal con funciones de inspección urbanística está facultado para:

a) Entrar en las fincas y las obras que sean objeto de inspección sin aviso previo y permanecer el tiempo necesario para realizar su función. No obstante, cuando el objeto de la inspección sea el domicilio de una persona, se debe obtener su consentimiento expreso para entrar o, si procede, la autorización judicial correspondiente.

b) Practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que se considere necesaria y, en particular:

1.º Reclamar que las personas presentes en el lugar inspeccionado se identifiquen o justifiquen los motivos de su presencia e informen sobre cualquier circunstancia relacionada con el cumplimiento de la legalidad urbanística.

2.º Solicitar la comparecencia de la persona propietaria y otras personas presuntamente responsables en el lugar inspeccionado o en la oficina pública designada por la persona inspectora.

3.º Examinar los títulos administrativos habilitantes de que disponga la persona promotora de la actuación inspeccionada o que consten en los archivos de la administración que los haya otorgado.

4.º Realizar mediciones y obtener imágenes fotográficas o en movimiento relativas a la actuación inspeccionada.

Artículo 100. Colaboración de las administraciones con la inspección urbanística.

100.1 Las administraciones públicas y los entes dependientes deben prestar la colaboración necesaria al personal con funciones de inspección urbanística. En este marco de colaboración, han de permitir el acceso a sus archivos a las personas inspectoras y facilitarles la información de que dispongan necesaria para comprobar los hechos que puedan comportar la vulneración de la legalidad urbanística y determinar a las personas que puedan ser responsables.

100.2 Los cuerpos de policía deben prestar su auxilio y colaboración al personal con funciones de inspección urbanística. Esta colaboración se debe ajustar a lo que establece su legislación específica y se puede reclamar con antelación cuando se prevea la obstrucción a la tarea inspectora.

Artículo 101. Actas de inspección.

101.1 Las actas de inspección urbanística son documentos públicos donde las personas inspectoras hacen constar los hechos comprobados directamente en sus actuaciones inspectoras. Las actas han de reflejar los datos siguientes:

a) Lugar y fecha de la actuación inspectora.

- b) Identificación de la persona inspectora que la suscribe y de las otras personas presentes en la actuación.
- c) Identificación de la finca o la obra objeto de la inspección.
- d) Descripción de los hechos constatados en la actuación.
- e) Manifestaciones efectuadas por las personas presentes en la actuación.

101.2 En las actas de inspección se pueden anexar los planos, las fotografías y cualquier documento público o privado relacionados con el objeto de la inspección.

Artículo 102. *Informes de inspección.*

Las personas inspectoras también pueden hacer constar los hechos que hayan comprobado mediante los informes que elaboren, supuesto en que los informes han de reflejar los datos requeridos para las actas de inspección y pueden anexar los documentos a que hace referencia el artículo 101.2. Estos informes han de valorar si los hechos comprobados, teniendo en cuenta la clasificación y calificación urbanística de los terrenos afectados y el resto de determinaciones de la legalidad urbanística que se consideren aplicables, pueden comportar la vulneración de las determinaciones mencionadas.

Artículo 103. *Valor probatorio de las actas y los informes.*

103.1 Los hechos constatados por las personas inspectoras en las actas y los informes que formalicen tienen valor probatorio sin perjuicio de las pruebas que las personas interesadas puedan aportar en defensa de sus derechos o intereses. El mismo valor probatorio tienen los hechos constatados en documentos públicos formalizados por otros funcionarios que tengan la condición de autoridad aportados al procedimiento de protección de la legalidad urbanística correspondiente.

103.2 El valor probatorio se limita a los hechos constatados directamente por la autoridad de que se trate.

CAPÍTULO 2

Protección de la legalidad urbanística vulnerada

Sección 1. Coordinación de las administraciones competentes

Artículo 104. *Administraciones competentes.*

104.1 Corresponde a la administración municipal el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística vulnerada por:

- a) Restaurar la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado.
- b) Sancionar las infracciones urbanísticas.
- c) Determinar los daños y perjuicios causados.

104.2 El ejercicio de la potestad a que hace referencia el apartado 1 también corresponde al departamento competente en materia de urbanismo respecto de las vulneraciones de la legalidad urbanística que puedan ser constitutivas de infracciones graves o muy graves. En estos casos, el ejercicio de la citada potestad se extiende a las vulneraciones concurrentes que puedan ser constitutivas de infracciones leves.

104.3 Cuando se produzca una vulneración de la legalidad urbanística que pueda ser constitutiva de una infracción grave o muy grave, las administraciones competentes han de ejercer la potestad a que hace referencia este artículo de manera coordinada de acuerdo con:

- a) El principio de lealtad institucional.
- b) El criterio general según el cual el ejercicio de la potestad es preceptivo y preferente por parte de la administración municipal de conformidad con el artículo 106.1.
- c) El criterio especial según el cual, en suelo no urbanizable y en terrenos que el planeamiento urbanístico reserva a sistemas urbanísticos generales, el departamento competente en materia de urbanismo puede ejercer la potestad directamente de conformidad con el artículo 106.2.

Artículo 105. *Comunicaciones a la administración municipal relativas a los hechos que puedan vulnerar la legalidad urbanística.*

105.1 Cuando el departamento competente en materia de urbanismo tenga conocimiento de una presunta vulneración de la legalidad urbanística, debe comunicar a la administración municipal correspondiente los hechos que pueden vulnerarla, con copia de los documentos de que disponga relativos a estos hechos.

105.2 En caso de que, de acuerdo con el artículo 106, el departamento competente en materia de urbanismo incoe un procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada, debe comunicar la resolución de iniciación a la administración municipal que corresponda y, posteriormente, la resolución que ponga fin al procedimiento.

Artículo 106. *Coordinación de las administraciones competentes.*

106.1 No obstante lo que establece el artículo 105.1, el departamento competente en materia de urbanismo puede requerir a la administración municipal en cualquier momento para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a un mes, incoe el procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada adecuado en relación con una vulneración que pueda ser constitutiva de una infracción urbanística grave o muy grave. Transcurrido el plazo establecido sin que la administración municipal atienda al requerimiento, el órgano competente del departamento puede incoar el procedimiento correspondiente.

106.2 Cuando la vulneración pueda ser constitutiva de una infracción grave o muy grave y se produzca en suelo no urbanizable o en terrenos que el planeamiento urbanístico reserva para sistemas urbanísticos generales, respecto de la cual no conste que la administración municipal esté tramitando un procedimiento de protección de la legalidad urbanística, el departamento competente en materia de urbanismo puede incoar el procedimiento correspondiente sin necesidad de efectuar el requerimiento previo a que hace referencia el apartado 1.

Artículo 107. *Órganos competentes para incoar procedimientos de protección de la legalidad urbanística vulnerada.*

107.1 Los órganos competentes para incoar procedimientos de protección de la legalidad urbanística vulnerada son:

a) En el ámbito de la administración local, el que se determine de conformidad con la legislación sobre régimen local.

b) **(Derogada).**

107.2 El órgano competente para incoar el procedimiento también lo es para adoptar las medidas provisionales que considere oportunas durante su tramitación y para ordenar la ejecución forzosa de la resolución adoptada.

Artículo 108. *Órganos competentes para resolver procedimientos de protección de la legalidad urbanística vulnerada que no comporten la sanción de infracciones urbanísticas.*

De acuerdo con el artículo 222.3 de la Ley de urbanismo, los órganos competentes para resolver procedimientos de protección de la legalidad urbanística vulnerada que no comporten la sanción de infracciones urbanísticas son:

a) En el ámbito de la administración municipal, el alcalde o alcaldesa.

b) **(Derogada).**

Artículo 109. *Órganos competentes para resolver procedimientos de protección de la legalidad urbanística vulnerada relativos a la sanción de infracciones urbanísticas.*

109.1 De acuerdo con el artículo 222.1 y 2 de la Ley de urbanismo, los órganos competentes para resolver procedimientos de protección de la legalidad urbanística vulnerada relativos a la sanción de infracciones urbanísticas son:

a) En el ámbito de la administración municipal:

1.º El alcalde o alcaldesa, en el caso de infracciones leves y graves.

2.º El pleno del ayuntamiento, en el caso de infracciones muy graves.

b) En el ámbito del departamento competente en materia de urbanismo:

1.º **(Derogado).**

2.º El consejero o consejera, cuando la multa propuesta, o alguna de las propuestas en el caso de una pluralidad de personas responsables, sea igual o superior a 600.000 euros.

109.2 En el caso de incoación de un solo procedimiento en relación con varias infracciones urbanísticas concurrentes a que hace referencia el artículo 134.3, el órgano competente para resolverlo es el que resulte de acuerdo con el apartado 1 teniendo en cuenta:

a) La infracción urbanística más grave cometida, en el ámbito de la administración municipal.

b) La multa más elevada propuesta, en el ámbito del departamento competente en materia de urbanismo.

109.3 El órgano competente para sancionar una infracción urbanística también lo es para determinar, en la misma resolución, los daños y perjuicios causados y ordenar las medidas de restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado que no hayan sido objeto de un procedimiento separado.

Sección 2. Procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada

Artículo 110. *Disposiciones aplicables.*

Los procedimientos de protección de la legalidad urbanística vulnerada para adoptar, conjuntamente o separadamente, las medidas a que hace referencia el artículo 104.1 se han de ajustar a las disposiciones generales que establecen el artículo 111 y siguientes y, según corresponda, a las disposiciones particulares que establecen:

a) El artículo 116 y siguientes con relación a la restauración de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado.

b) El artículo 144 y siguientes con relación a la sanción de infracciones urbanísticas.

Subsección primera. Disposiciones generales

Artículo 111. *Actuaciones previas.*

111.1 Antes de la iniciación de un procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada, el órgano competente puede llevar a cabo las actuaciones previas necesarias para conocer las circunstancias del caso, determinar a las personas presuntamente responsables, coordinar su actuación con la otra administración competente para iniciar el procedimiento cuando proceda y, en función de su resultado, decidir motivadamente sobre la conveniencia de iniciar el procedimiento o archivar las actuaciones.

111.2 Se debe comunicar el resultado de estas actuaciones a otros órganos que hayan pedido la iniciación del procedimiento y a las personas que hayan denunciado los hechos.

Artículo 112. *Iniciación.*

112.1 Se han de iniciar de oficio los procedimientos de protección de la legalidad urbanística, por iniciativa del órgano competente o como consecuencia de una orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.

112.2 En la resolución de iniciación, se ha de nombrar a la persona instructora del procedimiento y, si procede, a la persona secretaria. La persona instructora debe incorporar al procedimiento las actuaciones previas practicadas e impulsarlo de oficio en todos los trámites.

112.3 La resolución de iniciación se debe notificar a las personas interesadas, que disponen de un plazo de quince días de audiencia para formular alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

112.4 La iniciación del procedimiento, con conocimiento de las personas interesadas, interrumpe la prescripción de la acción de restauración y de la infracción urbanística, según corresponda.

Artículo 113. *Inscripción en el Registro de la Propiedad.*

De acuerdo con la legislación aplicable en materia de inscripción de actos en el Registro de la Propiedad, la resolución de iniciación del procedimiento de protección de la legalidad urbanística es inscribible en el Registro mencionado. Se ha de promover obligatoriamente esta inscripción cuando la resolución de iniciación haga referencia a actos que comporten la creación de nuevas fincas registrales, ya sean de parcelación, reparcelación, obra nueva o constitución de un régimen de propiedad horizontal. En caso de que se haya inscrito la resolución de iniciación, se debe comunicar al Registro de la Propiedad la resolución firme en vía administrativa que ponga fin al procedimiento, al efecto pertinente de conformidad con su legislación reguladora.

Artículo 114. *Prueba.*

Cuando sea necesario para acreditar los hechos relevantes para la resolución del procedimiento, la persona instructora ha de disponer la apertura de un periodo de prueba, no inferior a diez días ni superior a treinta, a fin de que se puedan practicar las que estime pertinentes. Los gastos que comporten la práctica de las pruebas son a cargo de la persona interesada que las propone, a la cual se le pueden exigir avanzadamente a reserva de su liquidación definitiva.

Artículo 115. *Plazo de resolución.*

115.1 De acuerdo con el artículo 202 de la Ley de urbanismo, el plazo máximo para dictar y notificar la resolución expresa que ponga fin al procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada es de seis meses desde la resolución de su iniciación de oficio. Transcurrido este plazo sin que se haya notificado la resolución expresa, se produce la caducidad del procedimiento.

115.2 Entre otros supuestos legalmente previstos, la persona instructora puede suspender el cómputo del plazo mencionado en los casos siguientes:

a) Cuando se deban practicar notificaciones por edictos, por el tiempo que sea preciso entre la diligencia que disponga la notificación por edictos y la comunicación al órgano competente o la publicación oficial, que permitan verificar que la notificación edictal se ha practicado mediante los anuncios en el tablón de edictos y en el diario oficial correspondientes de conformidad con los requisitos legales. En caso de que la notificación edictal se deba practicar individualmente a varias personas interesadas, la suspensión del cómputo del plazo termina cuando se produzca la última comunicación o la publicación oficial mencionadas.

b) Cuando se deba requerir a la persona interesada para que legalice los actos ilegales a que hace referencia el artículo 116.1, por el tiempo que transcurra entre la notificación del requerimiento y la resolución que otorgue o deniegue el título administrativo habilitante solicitado o la presentación de la comunicación exigida. En caso de que el departamento competente en materia de urbanismo ejerza la potestad de protección de la legalidad urbanística, este plazo finaliza cuando se comunique al órgano competente la resolución o la presentación de la comunicación mencionadas. En el supuesto de que la persona interesada no atienda al requerimiento efectuado, el mencionado plazo finaliza cuando acabe el plazo de dos meses concedido para cumplirlo.

Subsección segunda. Disposiciones particulares de los procedimientos relativos a la restauración de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado

Artículo 116. *Resolución de iniciación.*

116.1 En caso de que el procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada se incoe con vistas a restaurar la realidad física alterada y el orden jurídico

vulnerado por actos ejecutados sin disponer del título administrativo habilitante o sin efectuar la comunicación previa que se exigen, o sin ajustarse a las condiciones del título administrativo otorgado o la comunicación previa efectuada, la resolución de iniciación, según corresponda, ha de:

a) Hacer saber motivadamente si, de acuerdo con la legalidad urbanística vigente en el momento de iniciar el procedimiento, el acto de que se trate es manifiestamente ilegalizable o advertir si ha sido objeto de la denegación previa del título administrativo habilitante correspondiente.

b) Suspender provisionalmente las obras que estén en curso de ejecución.

c) Cuando el acto no sea manifiestamente ilegalizable ni comporte obras en curso de ejecución, requerir a la persona interesada para que, en el plazo de dos meses a contar desde la notificación, solicite el título administrativo habilitante o efectúe la comunicación exigida sin perjuicio de que, si procede, pueda ajustar el acto mencionado al contenido del título administrativo otorgado o la comunicación previa efectuada.

En todo caso, se ha de advertir de las medidas de restauración de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado que se podrían adoptar en caso de que el acto no sea legalizable o no se legalice de conformidad con el requerimiento efectuado o que haya que efectuar.

116.2 Cuando el requerimiento de legalización sea practicado por el departamento competente en materia de urbanismo, el órgano requirente lo ha de dar a conocer a la administración municipal para que le comunique, inmediatamente que se produzca, la presentación dentro de plazo de la solicitud requerida y, posteriormente, el otorgamiento o la denegación del título administrativo correspondiente o, si procede, la presentación dentro de plazo de la comunicación requerida con los efectos que le corresponden.

Artículo 117. Medidas provisionales.

117.1 A la resolución de iniciación del procedimiento o durante la tramitación del procedimiento iniciado, el órgano competente puede adoptar motivadamente las medidas provisionales necesarias para garantizar la efectividad de la resolución que ponga fin al procedimiento. Entre otras medidas que sean apropiadas, se pueden adoptar las siguientes:

a) La suspensión de las obras en curso de ejecución.

b) El precintado o la retirada de la maquinaria y los materiales a utilizar en la ejecución de las obras.

c) La suspensión de los suministros de los servicios o de su contratación.

d) La prohibición de la primera utilización y ocupación de los edificios y las construcciones y la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas de primera utilización y ocupación parciales.

117.2 Las medidas provisionales adoptadas son ejecutivas a partir de su notificación a las personas destinatarias. La resolución que las adopte debe advertir que su incumplimiento habilita al órgano competente para ordenar la ejecución forzosa de las medidas adoptadas.

Artículo 118. Suspensión provisional de obras en curso de ejecución.

118.1 Cuando la resolución de iniciación del procedimiento haga referencia a obras en curso de ejecución, el órgano competente debe ordenar la suspensión inmediata de las obras como medida provisional mientras no finalice el procedimiento o, si procede, no se legalice el acto de que se trate.

118.2 El órgano competente debe ratificar, modificar o revocar la suspensión de las obras en curso de ejecución que haya ordenado en el plazo de quince días siguientes a la finalización del trámite de audiencia de la resolución de iniciación. Si no la ratifica o modifica en este plazo, la orden de suspensión de obras se convierte en ineficaz, pero ello no impide que pueda ordenarla de nuevo, supuesto en que no es preciso reiterar la audiencia ya practicada ni ratificar la orden dictada de nuevo.

118.3 Conjuntamente con la ratificación o modificación de la suspensión provisional de obras, se debe efectuar, cuando sea pertinente, el requerimiento para su legalización en los términos que establece el artículo 116.1.c).

Artículo 119. Resolución del procedimiento.

119.1 Se debe sobreseer el procedimiento incoado en caso de que, atendiendo al requerimiento correspondiente, la persona interesada haya obtenido el título administrativo habilitante, haya efectuado la comunicación exigida con los efectos que le corresponden o, si procede, haya ajustado el acto de que se trate al contenido del título administrativo otorgado o la comunicación previa efectuada. Cuando el procedimiento se haya incoado también para sancionar la infracción urbanística correspondiente, el sobreseimiento solo debe ser respecto de las medidas de restauración de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado.

119.2 La resolución que ponga fin al procedimiento debe ordenar las medidas de restauración de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado que sean pertinentes cuando:

- a) El acto sea manifiestamente ilegalizable o haya sido objeto de la denegación previa del título administrativo habilitante correspondiente.
- b) Se haya incumplido el requerimiento de legalización efectuado.
- c) Solicitado el título administrativo habilitante o efectuada la comunicación previa en cumplimiento del requerimiento de legalización correspondiente, se haya denegado el título mencionado o la comunicación efectuada no pueda amparar el acto ejecutado.

En estos casos, hay que hacer saber a la persona obligada que dispone de un mes para ejecutar voluntariamente las medidas ordenadas, con la advertencia que, si no lo hace, el órgano competente puede ordenar la ejecución forzosa.

Artículo 120. Medidas de restauración.

120.1 Entre otras apropiadas, se pueden ordenar las medidas para restaurar la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado siguientes:

- a) El derribo de las obras ejecutadas.
- b) La reposición a su estado inicial de las obras que hayan sido derribadas o que hayan sido modificadas en los casos siguientes:
 - 1.º Cuando los inmuebles afectados estén protegidos.
 - 2.º Cuando los inmuebles afectados, aunque no estén protegidos, hayan sido derribados parcialmente, siempre que la parte derribada no sea estructuralmente o funcionalmente autónoma ni separable de la parte no derribada.
 - 3.º Cuando la reposición de los inmuebles afectados sea necesaria para el funcionamiento de los servicios públicos o para garantizar la seguridad de las personas y las cosas.
- c) La reposición de los terrenos a su estado inicial.
- d) El cese de los usos ilegales.
- e) El desalojo de las personas usuarias y la retirada de las cosas muebles relativas a los usos ilegales del inmueble de que se trate.
- f) La ejecución de las obras necesarias para impedir los usos ilegales.
- g) El cese de los suministros de los servicios o la prohibición de su contratación.
- h) La prohibición de la primera utilización y ocupación de los edificios y las construcciones.

120.2 Aparte de las medidas de restauración a que hace referencia el apartado 1, la resolución que ponga fin al procedimiento puede instar la revisión de las operaciones jurídicas privadas que comporten la vulneración del régimen urbanístico de división de los terrenos y de los edificios y determinar los daños y perjuicios causados.

Artículo 121. Contenido de las órdenes de restauración.

Las órdenes de restauración deben detallar con claridad y precisión los actos que las personas obligadas han de ejecutar o dejar de hacer. Cuando estos actos comporten la ejecución de obras por parte de la persona obligada, que requieran un proyecto técnico para su ejecución, la resolución que las ordene puede adjuntarlo a esta resolución cuando la misma administración sea competente para autorizarlo. Si no lo hace, la persona obligada ha de solicitar y obtener el título administrativo habilitante correspondiente previamente a la

ejecución de los actos ordenados. En todo caso, la elaboración del proyecto técnico de obras es a cargo de la persona obligada.

Artículo 122. *Personas obligadas.*

122.1 Son personas obligadas a cumplir las órdenes de restauración las personas físicas o jurídicas propietarias del suelo y las obras afectados, a menos que, de acuerdo con la naturaleza propia de las medidas adoptadas, su cumplimiento corresponda a las personas usuarias no propietarias, las compañías suministradoras de servicios u otros sujetos.

122.2 De acuerdo con la legislación en materia de suelo, la transmisión de fincas no modifica la situación de la persona titular respecto de los deberes de la persona propietaria establecidos en la legislación urbanística o exigibles por sus actos de ejecución. En consecuencia, en relación con las medidas de restauración que haya que adoptar o que hayan sido adoptadas, la nueva persona propietaria queda subrogada en la obligación de la persona propietaria anterior. En caso de que la orden de restauración se haya dirigido a la persona propietaria anterior, corresponde cumplirla a la persona que sea propietaria en el momento de ejecutarla, que ha de disponer del periodo de ejecución voluntaria correspondiente.

Subsección tercera. Programa de restauración voluntaria

Artículo 123. *Solicitud.*

123.1 En cualquier momento anterior a la ejecución forzosa de una medida de restauración adoptada o que se pueda adoptar, la persona obligada puede instar su ejecución voluntaria mediante la presentación de un programa de restauración ante el órgano competente para ordenar su ejecución forzosa, en el cual se debe fijar justificadamente el plazo necesario y suficiente para ejecutarla.

123.2 Si la restauración requiere un proyecto técnico de obras para su ejecución, la persona interesada debe solicitar, simultáneamente a la presentación del programa de restauración, el título administrativo habilitante correspondiente. Cuando el programa de restauración se deba presentar ante el departamento competente en materia de urbanismo, la persona interesada debe acreditar ante el órgano competente que ha solicitado el título administrativo mencionado coherentemente con el programa de restauración presentado.

123.3 Cuando el órgano competente lo considere oportuno, puede requerir a la persona interesada para que garantice la ejecución del programa por alguna de las formas admitidas en la legislación aplicable en materia de contratos del sector público, por un importe que puede alcanzar hasta el 100% del presupuesto de ejecución. Esta garantía se ha de constituir a disposición del órgano competente para ordenar la ejecución forzosa de la medida de restauración de que se trate. Este órgano la tiene que liberar cuando se cumpla el programa de restauración y ejecutarla cuando ordene su ejecución forzosa.

Artículo 124. *Aprobación del programa de restauración voluntaria.*

124.1 El órgano competente para ordenar la ejecución forzosa dispone de un plazo máximo de dos meses para aprobar el programa de restauración voluntaria. La aprobación no suspende el procedimiento de protección de la legalidad urbanística que se esté tramitando, pero no se puede ordenar la ejecución forzosa de la medida de restauración de que se trate mientras no se produzca el incumplimiento del programa de restauración aprobado.

124.2 La aprobación del programa de restauración, con conocimiento de la persona interesada, interrumpe el plazo de prescripción de la orden de restauración.

Subsección cuarta. Ejecutividad y ejecución voluntaria y forzosa de las órdenes de restauración y las medidas provisionales

Artículo 125. *Ejecutividad y ejecución voluntaria.*

125.1 Las órdenes de restauración y las medidas provisionales adoptadas en los procedimientos correspondientes son ejecutivas desde que se dictan. Las personas

obligadas han de disponer de un plazo para ejecutarlas voluntariamente de acuerdo con lo que establece este Reglamento.

125.2 Dentro del mes siguiente a la conclusión del plazo de ejecución voluntaria establecido en una orden de restauración sin que se haya ejecutado íntegramente, el órgano competente debe decidir si, dadas las circunstancias concurrentes, establece un nuevo plazo para la ejecución voluntaria e íntegra de la orden dictada o procede su ejecución forzosa.

Artículo 126. Ejecución forzosa.

126.1 Efectuada la advertencia previa y transcurrido el plazo de ejecución voluntaria, el órgano competente puede ordenar la ejecución forzosa de las órdenes de restauración dictadas o de las medidas provisionales adoptadas en los procedimientos correspondientes, respetando el principio de proporcionalidad, por los medios de ejecución subsidiaria o multa coercitiva. El órgano competente puede cambiar el medio de ejecución forzosa cuando las multas coercitivas determinadas previamente no resulten efectivas.

126.2 En el caso de órdenes de restauración respecto de las cuales haya transcurrido la mitad del plazo de prescripción, su ejecución forzosa se debe efectuar por el medio de ejecución subsidiaria.

126.3 La iniciación del procedimiento de ejecución forzosa, con conocimiento de la persona interesada, interrumpe el plazo de prescripción de las órdenes de restauración.

Artículo 127. Ejecución subsidiaria.

127.1 La ejecución subsidiaria es a cargo de la persona obligada. Antes de ejecutar materialmente los actos que han sido ordenados, se puede liquidar provisionalmente el importe de los gastos, los daños y los perjuicios que se tengan que soportar previsiblemente, con vistas a su liquidación definitiva. Cuando la persona obligada no satisfaga voluntariamente las cantidades líquidas a que está obligada, se deben exigir mediante el apremio sobre el patrimonio.

127.2 En caso de que la ejecución subsidiaria comporte haber de retirar bienes muebles de la finca afectada, el órgano competente puede disponer de ellos libremente, incluso para entregarlos a un vertedero autorizado. En todo caso, los gastos ocasionados son a cargo de las personas propietarias.

127.3 Cuando sea necesario elaborar un proyecto técnico de obras para ejecutar subsidiariamente una orden de restauración dictada por el departamento competente en materia de urbanismo, el órgano competente para ordenar su ejecución forzosa debe elaborarlo y aprobarlo a cargo de la persona obligada, sin que sea exigible solicitar licencia urbanística.

Artículo 128. Multa coercitiva.

Las multas coercitivas se pueden imponer por una cuantía de 300 a 3.000 euros, por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo que ha sido ordenado. Estas multas no tienen naturaleza sancionadora y son compatibles con las multas que se puedan imponer en un procedimiento sancionador de conductas tipificadas como infracciones urbanísticas.

Artículo 129. Apremio sobre el patrimonio.

Si se han de satisfacer cantidades líquidas por la imposición de multas coercitivas y por los gastos derivados de la ejecución subsidiaria de una orden de restauración o una medida provisional, se debe seguir el procedimiento que establecen las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en la vía ejecutiva para su ejecución forzosa.

Sección 3. Revisión de títulos administrativos habilitantes nulos y anulables

Artículo 130. Títulos administrativos habilitantes.

130.1 Son títulos administrativos habilitantes: las licencias urbanísticas, las declaraciones de innecesariedad de licencia urbanística de parcelación, los proyectos de urbanización, los proyectos de obras locales ordinarias, los proyectos de reparcelación, y las órdenes de ejecución y de restauración que regula este Reglamento.

130.2 Para poder incoar un procedimiento de protección de la legalidad urbanística en relación con los actos de utilización del suelo y las obras amparados en un título administrativo habilitante nulo o anulable, hay que revisar previamente este título de acuerdo con la legislación sobre procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña.

Artículo 131. *Revisión de oficio y declaración de lesividad.*

131.1 Las administraciones públicas, en cualquier momento y con el informe favorable de la Comisión Jurídica Asesora, han de declarar de oficio la nulidad de los títulos administrativos habilitantes que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en el plazo correspondiente, cuando sean nulos de pleno derecho.

131.2 Las administraciones públicas han de declarar lesivos para el interés público los títulos administrativos habilitantes que sean anulables, previamente a su impugnación ante el orden jurisdiccional contencioso administrativo.

131.3 **(Derogados).**

Artículo 132. *Suspensión de la ejecutividad.*

En el acuerdo o la resolución de iniciación de un procedimiento de revisión de oficio o de declaración de lesividad de un título administrativo habilitante, el órgano competente para incoarlo ha de:

- a) Suspender la ejecutividad del título y, en el caso de obras en curso de ejecución, ordenar la paralización inmediata de las obras.
- b) En el caso de obras acabadas, prohibir la primera utilización y ocupación todavía no efectuadas de los edificios y las construcciones.

Artículo 133. *Restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada.*

133.1 Cuando los actos ejecutados al amparo de un título administrativo habilitante nulo de pleno derecho sean ilegalizables de acuerdo con la legislación urbanística vigente en el momento de declarar su nulidad, la resolución administrativa que ponga fin al procedimiento de revisión de oficio puede ordenar las medidas apropiadas para restaurar la realidad física alterada. Si la resolución mencionada no se pronuncia sobre esta cuestión, procede incoar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada correspondiente.

133.2 La anulación de un título administrativo habilitante por sentencia del orden jurisdiccional contencioso administrativo conlleva la obligación de restablecer la legalidad urbanística vulnerada, ya sea de conformidad con lo que decida la misma sentencia o de acuerdo con lo que el órgano jurisdiccional competente decida en ejecución de la sentencia dictada.

TÍTULO 3

Régimen sancionador

CAPÍTULO 1

Infracciones urbanísticas y responsabilidad

Artículo 134. *Infracciones urbanísticas.*

134.1 Son infracciones urbanísticas las vulneraciones de la legalidad urbanística que la Ley de urbanismo tipifica como tales.

134.2 En caso de que una sola acción u omisión sea constitutiva de dos o más infracciones urbanísticas o, aunque solo sea constitutiva de una infracción urbanística, se configure como el medio necesario utilizado para cometer otra infracción urbanística, la persona responsable ha de ser sancionada de conformidad con la infracción urbanística más grave cometida.

134.3 En caso de que se incoe un solo procedimiento en relación con diversas acciones u omisiones que sean constitutivas de diversas infracciones urbanísticas, no conectadas

entre sí en los términos que regula el apartado 2, la persona responsable ha de ser sancionada acumulativamente por cada infracción urbanística cometida.

Artículo 135. *Personas responsables.*

135.1 Han de ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción urbanística las personas físicas o jurídicas que sean responsables, aunque solo sea por simple inobservancia.

135.2 Son responsables de los hechos tipificados como infracción urbanística las personas que los promuevan, proyecten, dirijan o ejecuten materialmente, sean propietarias o no del suelo o las obras afectados.

135.3 La responsabilidad de las personas infractoras es individual. Las multas que se impongan a las personas responsables de una misma infracción urbanística son independientes entre sí, a menos que el cumplimiento de las obligaciones legales corresponda a varias personas conjuntamente, supuesto en el cual estas personas responden solidariamente de la infracción que cometan y de la multa que les corresponda.

Artículo 136. *Circunstancias que modulan la responsabilidad.*

136.1 Son circunstancias que agravan la responsabilidad de las personas infractoras:

a) Prevalerse de tener la titularidad de un oficio o cargo público para cometer una infracción en beneficio propio.

b) Utilizar la violencia u otras formas de coacción contra funcionarios encargados de la protección de la legalidad urbanística.

c) Falsificar documentos o alterar los supuestos de hecho cuando los unos y los otros legitimen la actuación urbanística.

d) Aprovechar en beneficio propio un estado de necesidad grave pública o de los particulares que resulten perjudicados.

e) Perjudicar una pluralidad de personas afectadas.

f) Incumplir las órdenes de suspensión de obras, ejecución o restauración dictadas previamente por la administración en relación con los hechos constitutivos de la infracción.

g) Obstaculizar o dificultar la tarea del personal con funciones de inspección urbanística.

h) Poner en peligro la salud de las personas o la seguridad de las personas y las cosas.

i) Haber sido sancionado por la comisión de una infracción y cometer otra infracción de la misma o distinta naturaleza en el plazo de un año a partir de que la resolución sancionadora previa se convierta en firme en vía administrativa.

136.2 Son circunstancias que atenúan la responsabilidad de las personas infractoras:

a) La falta de intención de:

1.º Cometer la infracción.

2.º Causar un daño tan grave como el que efectivamente se haya causado a los intereses públicos o privados afectados.

3.º Beneficiarse económicamente.

b) Utilizar medios económicos de escasa entidad en la actuación.

c) Obtener escaso beneficio de la actuación.

d) Ser viable la legalización de la actuación, cuando no se haya atendido al requerimiento de legalización correspondiente.

CAPÍTULO 2

Sanciones

Artículo 137. *Supuesto general de establecimiento del importe de las multas.*

137.1 Salvo los supuestos específicamente regulados, las personas responsables de la comisión de una infracción urbanística han de ser sancionadas con una multa cuyo importe se determina individualmente a partir de la fórmula siguiente:

$$M = R \cdot VS \cdot G \cdot C$$

En la cual:

M es el importe de la multa en euros, sin redondear.

R es el módulo regulador de la multa.

VS es el volumen edificado en metros cúbicos o la superficie de suelo en metros cuadrados afectados por la infracción urbanística.

G es el factor relativo a la gravedad de la infracción.

C es el factor relativo a las circunstancias que modulan la responsabilidad.

137.2 En el caso de que una misma infracción urbanística afecte a volumen edificado y superficie de suelo no ocupada por el volumen mencionado, la fórmula a que hace referencia el apartado 1 se ha de aplicar separadamente al volumen y a la superficie correspondientes y sumar los resultados parciales obtenidos con estas operaciones para determinar el valor total de M.

Artículo 138. Módulos reguladores de la multa.

138.1 se establecen los módulos reguladores de la multa siguientes:

a) Módulo R igual a 50. Este módulo se aplica al volumen de las obras afectadas por una infracción urbanística, determinado de conformidad con el apartado 2. Sin embargo, cuando las obras sean desmontables con facilidad y trasladables a otro lugar para reutilizarlas, se ha de aplicar el 75 % del citado módulo a su volumen edificado.

b) Módulo R igual a 10. Este módulo se aplica a la superficie de suelo afectada por una infracción urbanística, sin computar la superficie de suelo ocupada por los volúmenes edificados que puedan resultar afectados por la misma infracción.

138.2 A efectos de aplicar el módulo regulador correspondiente, el volumen de las obras afectadas por una infracción urbanística se ha de determinar de acuerdo con los criterios siguientes:

a) Se ha de computar el volumen edificado bajo cubierta, tanto el situado por encima de la superficie del suelo como en el subsuelo, teniendo en cuenta que solo computa el 50 % del volumen edificado semicerrado exteriormente y el 25 % del volumen edificado sin ninguna pared de cierre exterior. Se entiende por cubierta de la obra el elemento que sirve para proteger de la intemperie las personas y las cosas que estén debajo.

b) Cuando las obras no dispongan de cubierta, se ha de computar el volumen que resulte de multiplicar la altura, la anchura y la profundidad máximas correspondientes situadas por encima de la superficie del suelo, a menos que se trate de piscinas, balsas, depósitos o similares, supuesto en el cual también se ha de computar el volumen situado por debajo de la superficie del suelo.

c) Cuando la infracción no afecte íntegramente a la obra de que se trate, solo se ha de computar la parte del volumen edificado que vulnere la legalidad urbanística.

d) En el caso de obras en curso de ejecución, solo se ha de computar el volumen efectivamente edificado, de acuerdo con los criterios establecidos en las letras a) y b) según si el inmueble proyectado disponga o tenga que disponer o no de cubierta.

e) Cuando la infracción urbanística haga referencia a la omisión del deber legal de conservación y rehabilitación de las obras que estén en estado ruinoso, se ha de computar el volumen edificado íntegro del inmueble afectado, a menos que solo resulte afectada una parte estructuralmente y funcionalmente autónoma y separable de la parte no afectada, supuesto en el cual solo se ha de computar aquella parte.

f) En el caso de uso ilegal de las obras, se ha de computar el volumen edificado íntegro del inmueble afectado o, si procede, de la parte destinada al uso ilegal.

Artículo 139. Supuestos específicos.

139.1 El importe de la multa con la que se deben sancionar las personas responsables de la comisión de una infracción urbanística se ha de establecer a partir de las operaciones matemáticas que se indican para cada supuesto específico siguiente:

a) En relación con los actos de parcelación, división o segregación de suelo, el resultado de multiplicar el número de lotes resultantes por 150, si los actos mencionados son legalizables, o por 2.000, si no lo son.

b) En relación con los actos de propaganda de urbanizaciones, el 5% de la superficie de los terrenos comprendidos en la urbanización, en metros cuadrados.

c) En relación con la omisión del deber legal de conservación y rehabilitación de las obras, otras que las que estén en estado ruinoso, el 10 % del valor de las actuaciones necesarias para cumplir este deber.

d) En relación con vallas, conducciones para el transporte de fluidos y otras obras dispuestas horizontalmente, cuya sección transversal máxima no sea superior a 0,1 metros cuadrados, el resultado de multiplicar su dimensión longitudinal, en metros, por 1, si son soterradas, o por 5 en otro caso.

139.2 El resultado de las operaciones matemáticas indicadas para cada supuesto específico se ha de multiplicar por los factores G, relativo a la gravedad de la infracción, y C, relativo a las circunstancias que modulan la responsabilidad, para obtener el importe de la multa en euros, sin redondear, que corresponde.

Artículo 140. *Factores relativos a la gravedad de la infracción y a las circunstancias que modulan la responsabilidad.*

140.1 Corresponde el factor G igual a 1 en las infracciones leves, el factor G igual a 2 en las infracciones graves y el factor G igual a 4 en las infracciones muy graves.

140.2 Con respecto a las circunstancias que modulan la responsabilidad, corresponde un factor C igual a 1 cuando no concorra ninguna circunstancia, y un factor C entre 0,75 y 1,25 cuando concurren circunstancias atenuantes y agravantes.

Artículo 141. *Importe de las multas.*

El importe de la multa correspondiente se ha de fijar a partir del importe obtenido de acuerdo con los artículos precedentes y atendiendo a las circunstancias siguientes:

a) En caso de que el importe obtenido sea superior a las cuantías máximas que establece el artículo 219 de la Ley de urbanismo, se ha de reducir el importe hasta que coincida con la cuantía máxima que corresponda a la clase de infracción de que se trate.

b) En caso de que el importe obtenido sea inferior a 300 euros, se ha de incrementar el importe hasta que coincida con esta cuantía mínima.

c) En caso de que el importe obtenido se sitúe entre las cuantías máxima y mínima a que hacen referencia las letras a) y b), se ha de redondear el importe al múltiplo de 100 más próximo por exceso o por defecto, teniendo en cuenta las cuantías máxima y mínima mencionadas.

Artículo 142. *Reducción de la multa por restauración e indemnización voluntarias.*

142.1 En cualquier momento anterior a la ejecución forzosa de la multa correspondiente, las personas que asuman la obligación de restaurar la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado y de indemnizar los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción correspondiente, tienen derecho a la reducción de la multa que les correspondería de acuerdo con los artículos precedentes en las condiciones siguientes:

a) Del 80 %, si llevan a cabo voluntariamente la ejecución y la indemnización correspondientes antes de que la resolución sancionadora sea firme en vía administrativa.

b) Del 60 %, si llevan a cabo voluntariamente la ejecución y la indemnización correspondientes después de que la resolución sancionadora sea firme en vía administrativa y antes de que el órgano competente ordene la ejecución forzosa de la sanción.

142.2 En caso de que la restauración y la indemnización voluntarias sean solo parciales, la reducción de la multa a que hace referencia el apartado 1 es proporcional al grado de restauración e indemnización alcanzado.

142.3 Las personas interesadas en acogerse a los beneficios de este artículo han de presentar la solicitud correspondiente y el programa de restauración voluntaria, para su

aprobación en los términos regulados en el artículo 123, ante el órgano competente para ejecutar forzosamente las medidas de restauración de que se trate. No obstante, aunque las personas interesadas no hayan solicitado expresamente los beneficios mencionados, este órgano puede aplicarlos de oficio cuando constate que, voluntariamente, han ejecutado las medidas de restauración y han indemnizado los daños y perjuicios causados.

Artículo 143. *Incremento de la multa por beneficio económico superior.*

143.1 En ningún caso la comisión de una infracción urbanística puede resultar más beneficiosa para la persona infractora que el cumplimiento de las normas infringidas. Cuando el beneficio económico obtenido por la persona infractora sea superior al resultado de sumar la multa que corresponda de acuerdo con los artículos precedentes, el coste de las medidas de restauración de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado y la indemnización de los daños y perjuicios causados, se ha de incrementar el importe de la multa que corresponda hasta igualar la suma con el beneficio económico obtenido.

143.2 En caso de que la infracción cometida comporte, como medida de restauración, el derribo de la obra ejecutada ilegalmente, no se puede computar su valor como beneficio económico obtenido por la persona titular infractora a efectos de lo que establece el apartado 1.

CAPÍTULO 3

Disposiciones particulares de los procedimientos relativos a la sanción de infracciones urbanísticas

Artículo 144. *Régimen jurídico aplicable.*

144.1 Son aplicables a los procedimientos de protección de la legalidad urbanística vulnerada relativos a la sanción de infracciones urbanísticas las disposiciones sobre la potestad sancionadora de la legislación sobre procedimiento administrativo común y sobre procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña, la Ley de urbanismo y este Reglamento.

144.2 Cuando los procedimientos a que hace referencia el apartado 1 se hayan incoado también para adoptar las medidas de restauración de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado que correspondan, se ha de integrar en el procedimiento sancionador correspondiente lo que disponen el artículo 116 y siguientes sobre las disposiciones particulares de los procedimientos relativos a la restauración de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado.

Artículo 145. *Pliego de cargos.*

145.1 Cuando, practicadas las actuaciones necesarias, resulte que los hechos investigados pueden ser constitutivos de una infracción urbanística e imputable a personas determinadas, la persona instructora ha de formular el pliego de cargos correspondiente con el contenido siguiente:

- a) La identificación de las personas físicas o jurídicas presuntamente responsables de los hechos investigados y su grado de participación.
- b) Los hechos imputados individualmente a las personas presuntamente responsables.
- c) La infracción urbanística que los hechos imputados puedan constituir y las sanciones aplicables.
- d) El órgano competente para sancionar la infracción urbanística.
- e) Si procede, las medidas de restauración de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado susceptibles de ser adoptadas y los daños y perjuicios que se puedan haber causado.

145.2 El pliego de cargos, junto con la resolución de iniciación, se ha de notificar a las personas interesadas para que en un plazo de quince días puedan formular alegaciones, presentar los documentos y justificaciones y proponer las pruebas que estimen pertinentes.

Artículo 146. *Propuesta de resolución.*

146.1 Finalizada la instrucción del procedimiento, la persona instructora debe formular la propuesta de resolución correspondiente, en la cual ha de analizar todas las cuestiones que se hayan planteado y ha de manifestar:

- a) La normativa aplicable al procedimiento instruido.
- b) El órgano competente para resolverlo.
- c) Los hechos imputados.
- d) Las personas responsables de los hechos y las circunstancias modificativas de su responsabilidad.
- e) La tipificación de la infracción urbanística cometida.
- f) La determinación de la multa que les corresponde.
- g) Si procede, las medidas de restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado que haya que adoptar y la determinación de los daños y perjuicios causados.

146.2 Cuando los hechos investigados en la tramitación del procedimiento no sean constitutivos de una infracción urbanística, haya prescrito la infracción urbanística que se pueda haber cometido, no se puedan determinar las personas que sean responsables o se haya extinguido su responsabilidad, la persona instructora ha de proponer al órgano competente para resolver el procedimiento su sobreseimiento y el archivo de las actuaciones practicadas.

Artículo 147. *Audiencia de la propuesta de resolución.*

147.1 Formulada la propuesta de resolución, la persona instructora debe dar un plazo de diez días de audiencia del procedimiento para que las personas responsables de los hechos imputados y, si procede, las personas denunciantes puedan alegar y presentar los documentos y las justificaciones que estimen pertinentes.

147.2 Finalizado el trámite de audiencia, la persona instructora ha de enviar el expediente al órgano competente para resolver el procedimiento.

147.3 Se puede prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni se tengan en cuenta en la propuesta de resolución otros hechos, alegaciones y pruebas que los aducidos por las personas infractoras.

Artículo 148. *Concurrencia con ilícito penal.*

148.1 Si, en la tramitación de un procedimiento sancionador, se considera que los hechos pueden ser constitutivos de ilícito penal, el órgano competente para incoarlo los ha de comunicar a la autoridad judicial y al Ministerio Fiscal.

148.2 La persona instructora ha de suspender el procedimiento sancionador cuando tenga conocimiento de que se está tramitando un proceso judicial penal por los mismos hechos. El procedimiento sancionador ha de permanecer suspendido hasta que la resolución judicial penal firme que se dicte se comunique a la administración que instruye el procedimiento suspendido.

148.3 La suspensión del procedimiento sancionador de acuerdo con el apartado 2 no comporta la suspensión del procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada respecto de las medidas de restauración de la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado que haya que adoptar en relación con los mismos hechos, no afecta a las medidas provisionales que se puedan haber adoptado, ni impide adoptar motivadamente otras nuevas.

Artículo 149. *Resolución del procedimiento.*

La resolución que ponga fin al procedimiento ha de sancionar a la persona infractora con la multa que corresponda, a menos que se tenga que sobreseer el procedimiento.

Artículo 150. *Procedimiento abreviado.*

150.1 En los supuestos de infracciones flagrantes tipificadas como leves, en que los hechos han sido recogidos en el acta correspondiente o bien en la denuncia de la autoridad

competente, el órgano municipal competente puede aplicar las especificidades del procedimiento sancionador abreviado que se regula en la normativa reguladora del procedimiento sancionador aplicable a los ámbitos de competencia de la Generalidad de Cataluña.

150.2 La resolución de iniciación ha de señalar de forma expresa y motivada la decisión de tramitar el procedimiento sancionador abreviado.

CAPÍTULO 4

Ejecutividad y ejecución voluntaria y forzosa de las sanciones

Artículo 151. *Ejecutividad y ejecución voluntaria.*

Las sanciones urbanísticas son ejecutivas cuando la resolución que las impone pone fin a la vía administrativa o se convierte en firme en vía administrativa porque la persona sancionada no interpone el recurso de alzada correspondiente en plazo. Las personas sancionadas disponen de un mes de plazo desde que la resolución sancionadora es ejecutiva para satisfacer la multa impuesta.

Artículo 152. *Ejecución forzosa.*

152.1 Efectuada la advertencia previa y transcurrido el plazo de ejecución voluntaria, el órgano competente puede ordenar la ejecución forzosa de las sanciones mediante el apremio sobre el patrimonio, para lo cual se debe seguir el procedimiento que establecen las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en la vía ejecutiva.

152.2 La iniciación del procedimiento de ejecución forzosa, con conocimiento de la persona interesada, interrumpe el plazo de prescripción de las sanciones.

INFORMACIÓN RELACIONADA

- Téngase en cuenta para su aplicación lo establecido en la disposición transitoria 2 de la Ley 16/2015, de 21 de julio. [Ref. BOE-A-2015-9208](#).

"Disposición transitoria segunda. Adaptación reglamentaria.

Mientras el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística, aprobado por el Decreto 64/2014, de 13 de mayo, no se adapte al artículo 22 de la presente ley:

- a) Las remisiones internas del Reglamento a los artículos 5, 6 y 71 deben entenderse realizadas al régimen de intervención que resulta del artículo 22 de la presente ley.
- b) Los artículos 33 a 36 del Reglamento deben seguir aplicándose a los supuestos de obras que, de acuerdo con el artículo 22 de la presente ley, pasan a sujetarse al régimen de comunicación previa."

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.