



RESTABLIMENT DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

1. Objecte

Els procediments de restabliment de la legalitat urbanística tenen com a objectiu ajustar a la legalitat totes aquelles actuacions urbanístiques considerades il·legals, per no tindre llicència, declaració responsable o comunicació prèvia o per no ajustar-se a les atorgades o sol·licitades, respectivament. També tenen per objecte previndre que es cometen infraccions urbanístiques, davant les conseqüències que es deriven per als responsables de ser objecte d'actuacions administratives de disciplina urbanística.

L'exercici d'aquesta potestat té caràcter real -està vinculada a l'immoble respectiu- i afecta tant a les presumptes infractores com a les terceres persones que adquireixen els immobles objecte d'aquestes mesures de restauració de l'ordre urbanístic.

2. Tipologia

Aquest tipus de procediments **s'iniciaran només d'ofici**, si bé qualsevol persona ja siga física o jurídica pot denunciar a l'administració la realització d'obres que considere il·legals, ja siguen obres que estiguen en execució o obres ja finalitzades, bé en qualitat d'interessat o en l'exercici de l'acció pública.

La **denúncia** no confereix per si mateixa la condició d'interessat en el procediment al denunciant i així mateix, les dades de la persona denunciant no poden ser facilitades per l'administració en cap concepte, en compliment de la llei de protecció de dades (Llei 3/2018 de protecció de dades personals i garantia de drets digitals).

3. Duració del procediment

El termini màxim per a notificar i resoldre l'expedient de restauració de la legalitat urbanística serà de **6 mesos** a comptar des del dia en què finalitze el termini atorgat en el requeriment de legalització. Si s'ha sol·licitat legalització -és a dir, s'ha sol·licitat llicència, declaració responsable o comunicació prèvia-, s'iniciarà el dia en què es dicte l'acte administratiu que resolga la llicència urbanística.

Aquest termini màxim de resolució del procediment es podrà paralitzar en aquells casos en els quals el procediment s'haja paralitzat per causa imputable a la persona interessada.

4. Qui són les persones responsables?

Tenint en compte el que disposa l'art. 250 de la Llei 5/2014 de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), seran responsables, el promotor, el constructor i el tècnic director o directors de l'obra.

Es considerarà també com a promotor el propietari del sòl en el qual es cometa la infracció, excepte prova en contra. Així mateix i d'acord a l'art. 9 de la Llei 38/1999 de 5 de novembre d'ordenació de l'edificació, serà considerat promotor qualsevol persona física o jurídica que



decideix, impulsa, programa i finança les obres d'edificació per a ell o per a la seua posterior alienació...

5. Conseqüències de l'incompliment de les resolucions en matèria de disciplina urbanística

- **Suspensió immediata de les obres** i precinte d'aquestes. Comportarà també la comunicació a les companyies subministradores de serveis públics, **perquè suspenguin el subministrament** quan es tracte d'obra nova, per exemple, i fins i tot el precinte de la maquinària.
- La iniciació dels procediments de suspensió i anul·lació dels actes administratius en els quals poguera emparar-se l'actuació urbanística il·legal.
- La imposició de mesures d'execució forçosa (execució subsidiària per l'administració repercutint el seu cost a l'obligat, **multes coercitives**, etc.).
- La imposició de **sancions** a les persones responsables, prèvia tramitació del corresponent expedient sancionador.

6. Consideracions rellevants

- A. Les infraccions urbanístiques estan tipificades en la Llei 5/2014 de 25 de juliol (LOTUP), no obstant l'anterior, s'estableix mitjançant informe dels Serveis Tècnics municipals, on s'especificarà l'objecte de l'expedient i la normativa vulnerada, així mateix s'especificarà si les obres són legalitzables o no legalitzables.
- B. Obres legalitzables: es requerirà perquè **en el termini de 2 mesos** a comptar des de la notificació de l'acord d'inici, se sol·licite l'oportuna llicència o autorització urbanística art. 235 de la Llei 5/2014 de 25 de juliol (LOTUP).
- C. Obres il·legalitzables, aquest termini de legalització de 2 mesos no existeix, passant directament al tràmit d'audiència per termini d'1 mes, a fi que la persona interessada no patisca indefensió i pugui al·legar el que estime oportú abans de dictar la resolució de demolició, reconstrucció etc.
- D. Presentació d'al·legacions d'acord al que disposa l'art. 82 de la Llei 39/2015 i l'art. 240 de la Llei 5/2014 de 25 de juliol (LOTUP): en tot moment abans de redactar la proposta de resolució que posa fi al procediment. En un termini entre 10-15 dies segons la norma del procediment.
- E. Prescripció de l'acció de l'administració: d'acord al que disposen els articles 236 i 237 de la Llei 5/2014 de 25 de juliol (LOTUP), en procediments no finalitzats i sempre que les obres no s'hagen dut a terme en **zones verdes, vials públics, espais lliures o destinats a usos dotacionals, terrenys públics, sòl rural o rural protegit o sòl urbà d'especial protecció (*)**, la infracció urbanística prescriu als 15 anys des de la seua finalització.

En aquests casos esmentats (*), l'administració pot en qualsevol moment exigir a l'obligat, fins i tot a tercers adquirents, el restabliment de la legalitat urbanística vulnerada.



En el cas d'obres finalitzades abans del 20 d'agost de 2010, aquestes es regeixen pel que es disposa en la normativa anterior, per tant i sempre quan no s'hagen dut a terme en els casos anteriors, prescriuen als 4 anys des del seu total acabament.

F. Finalització de l'expedient de restabliment de la legalitat urbanística: l'expedient de restauració de la legalitat urbanística, d'acord amb l'art. 238 de la Llei 5/2014 de 25 de juliol (LOTUP), conclourà mitjançant una resolució en la qual s'ordenarà l'adopció, segons els casos, d'una de les mesures següents:

- En obres no legalitzables, la demolició de les obres realitzades il·legalment.
- En casos de demolició indeguda, la reconstrucció de l'il·legalment derruït.
- Així mateix l'execució de totes aquelles mesures necessàries per a retornar els terrenys al seu estat original.

De la mateixa manera, **en el cas de compliment de l'ordenat o l'obtenció de la llicència corresponent, l'autoritat ordenarà l'arxivament de l'expedient.**

G. Recursos administratius: mitjançant recurs de reposició o contencions administratiu complint els requisits i estipulacions legislades en els art.112 i següents de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre.

7. Òrgan de resolució

L'òrgan competent per a resoldre és l'alcalde president d'acord al que disposa l'art. 21 de la LBRL i, per delegació d'aquest, resoldrà la regidora delegada competent.

8 On dirigir-se?

Control Urbanístic i serveis Generals

Per a personar-se en l'expedient corresponent, presentar al·legacions, recursos o qualsevol tipus de document, podran fer-ho telemàticament o acudir a l'Oficina d'atenció a la ciutadania, situada a la plaça de la Constitució, número 10.

9 Entitat tramitadora

Control Urbanístic i Serveis Generals, Negociat de Disciplina Urbanística.

10. Normativa aplicable

[Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.](#)

[Llei 5/2014 de 25 de juliol d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.](#)



[Reial decret legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.](#)

[Llei 3/2018 de protecció de dades personals i garantia de drets digitals.](#)

[Llei 38/1999 de 5 de novembre d'ordenació de l'edificació.](#)

[Llei 7/1985 de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.](#)

[Llei 40/2015 d'1 d'octubre, del règim jurídic del sector públic.](#)

[Ordenança reguladora de les llicències urbanístiques i ambientals, declaracions responsables, comunicacions prèvies i altres actes urbanístics municipals.](#)