



RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

1. Objeto

Los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística tienen como objetivo ajustar a la legalidad todas aquellas actuaciones urbanísticas consideradas ilegales, por carecer de licencia, declaración responsable o comunicación previa o por no ajustarse a las otorgadas o solicitadas, respectivamente. También tienen por objeto prevenir que se cometan infracciones urbanísticas, ante las consecuencias que se derivan para los responsables de ser objeto de actuaciones administrativas de disciplina urbanística.

El ejercicio de esta potestad tiene carácter real -está vinculada al inmueble respectivo- y alcanza tanto a los presuntos infractores como a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas de restauración del orden urbanístico.

2. Tipología

Este tipo de procedimientos **se iniciarán sólo de oficio**, si bien cualquier persona ya sea física o jurídica puede denunciar a la Administración la realización de obras que considere ilegales, ya sea obras que estén en ejecución u obras ya finalizadas, ya sea en calidad de interesado o en el ejercicio de la acción pública.

La **denuncia** no confiere por sí misma la condición de interesado en el procedimiento al denunciante y asimismo, los datos de la persona denunciante no pueden ser facilitados por la administración bajo ningún concepto en cumplimiento de la ley de protección de datos (Ley 3/2018 de Protección de Datos Personales y garantía de derechos digitales).

3. Duración del procedimiento

El plazo máximo para notificar y resolver el expediente de restauración de la legalidad urbanística será de **6 meses** a contar desde el día en que finalice el plazo otorgado en el requerimiento de legalización. Si se ha solicitado legalización -es decir, se ha solicitado licencia, declaración responsable o comunicación previa-, se iniciará el día en que se dicte el acto administrativo resolviendo sobre la licencia urbanística.

Este plazo máximo de resolución del procedimiento se podrá paralizar en aquellos casos en los que el procedimiento se haya paralizado por causa imputable al interesado.

4. ¿Quiénes son los responsables?

Conforme a lo dispuesto en el art. 250 de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP), serán responsables, el promotor, el constructor y el técnico director o directores de la obra.

Se considerará también como promotor el propietario del suelo en el cual se cometa la infracción, salvo prueba en contrario. Así mismo y conforme al art. 9 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, será considerado promotor cualquier persona física o jurídica que



decide, impulsa, programa y financia, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación...

5. Consecuencias del incumplimiento de las Resoluciones en materia de Disciplina Urbanística

- **Suspensión inmediata de las obras** y precinto de las mismas. Conllevará también la comunicación a las compañías suministradoras de servicios públicos, **para que suspendan el suministro** cuando se trate de obra nueva, por ejemplo, e incluso el precinto de la maquinaria.
- La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que pudiera ampararse la actuación urbanística ilegal.
- La imposición de medidas de ejecución forzosa (ejecución subsidiaria por la Administración repercutiendo su coste al obligado, **multas coercitivas**, etc.).
- La imposición de **sanciones** a los responsables, previa tramitación del correspondiente expediente sancionador.

6. Consideraciones relevantes

- A. Las infracciones urbanísticas están tipificadas en la Ley 5/2014 de 25 de julio (LOTUP), no obstante lo anterior, se establece mediante informe de los Servicios Técnicos Municipales, donde se especificará el objeto del expediente y la normativa vulnerada, asimismo se especificará si las obras son legalizables o no legalizables.
- B. Obras legalizables: se requerirá para que en **el plazo de 2 meses** a contar desde la notificación del acuerdo de inicio, se solicite la oportuna licencia o autorización urbanística art. 235 de la Ley 5/2014 de 25 de julio (LOTUP).
- C. Obras ilegalizables, dicho plazo de legalización de 2 meses no existe, pasando directamente al trámite de audiencia por plazo de 1 mes, a fin de que el interesado no sufra indefensión y pueda alegar lo que estime oportuno antes de dictar la resolución de demolición, reconstrucción etc.
- D. Presentación de Alegaciones conforme a lo dispuesto en el art. 82 de la Ley 39/2015 y el art. 240 de la Ley 5/2014 de 25 de julio (LOTUP): en todo momento antes de redactar la propuesta de resolución que pone fin al procedimiento. En un plazo entre 10-15 días según la norma del procedimiento.
- E. Prescripción de la acción de la Administración: Conforme a lo dispuesto en los art. 236 y 237 de la Ley 5/2014 de 25 de julio (LOTUP), en procedimientos no finalizados y siempre y cuando las obras no se hayan llevado a cabo en **zonas verdes, viales públicos, espacios libres o destinados a usos dotacionales, terrenos públicos, suelo rural o rural protegido o suelo urbano de especial protección (*)**, la infracción urbanística prescribe a los 15 años desde su finalización.



En dichos supuestos mencionados (*), la Administración puede en cualquier momento exigir al obligado, incluso a terceros adquirentes, el restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada.

En el caso de obras finalizadas antes del 20 de agosto de 2010, éstas se rigen por lo dispuesto en la normativa anterior, por tanto y siempre cuando no se hayan llevado a cabo en los supuestos anteriores, prescriben a los 4 años desde su total terminación.

F. Finalización del Expediente de Restablecimiento de la legalidad urbanística: El expediente de restauración de la legalidad urbanística, conforme al art. 238 de la Ley 5/2014 de 25 de julio (LOTUP), concluirá mediante una resolución en la que se ordenará la adopción, según los casos, de una de las siguientes medidas:

- En obras no legalizables, la demolición de las obras realizadas ilegalmente.
- En casos de demolición indebida, la reconstrucción de lo ilegalmente derruido
- Asimismo la ejecución de todas aquellas medidas necesarias para devolver los terrenos a su estado original.

Asimismo, en el caso de cumplimiento de lo ordenado o la obtención de la licencia correspondiente, la autoridad ordenará el archivo del expediente.

G. Recursos Administrativos: Mediante Recurso de Reposición o Contencioso-Administrativo cumpliendo los requisitos y estipulaciones legisladas en los art.112 y siguientes de la Ley 39/2015 de 1 de octubre.

7. Órgano de resolución

El órgano competente para resolver es el Alcalde-Presidente conforme a lo dispuesto en el art. 21 de la LBRL y por delegación de este, resolverá La Concejal-Delegada competente.

8 ¿Dónde dirigirse?

Control Urbanístico y Servicios Generales.

Para personarse en el expediente correspondiente, presentar alegaciones, recursos o cualquier tipo de documento, podrán hacerlo telemáticamente o acudir a las Oficinas de Atención al Ciudadana, ubicadas en la Plaza de la Constitución, número 10.

9 Entidad tramitadora

Control Urbanístico y Servicios Generales, Negociado de Dicipлина Urbanística.

10. Normativa aplicable

[Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.](#)



[Ley 5/2014 de 25 de julio de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.](#)

[Real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.](#)

[Ley 3/2018 de Protección de Datos Personales y garantía de derechos digitales.](#)

[Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.](#)

[Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.](#)

[Ley 40/2015 de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público.](#)

[Ordenanza reguladora de las licencias urbanísticas y ambientales, declaraciones responsables, comunicaciones previas y otros actos urbanísticos municipales.](#)