



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 o declaració responsable 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.

Cal destacar l'adhesió del municipi de Dénia a l'Agència Valenciana del Territori confirmada per Resolució del Director Gerent de l'Agència Valenciana del Territori del 2 de març de 2022, que vol dir essencialment que des de eixa data les infraccions urbanístiques molt greus i greus en sòl no urbanitzable comeses a Dénia seran tramitades per la dita Agència i també s'estableix la col·laboració de la policia municipal en matèria d'inspecció de disciplina urbanística. (Article 296 Text Refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, aprovat per el Decret legislatiu 1/2021 de 18 de juny, en davant TRLOTUP)

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 **un any** 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, o declaració responsable -, 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. 269 del TRLOTUP, 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 el TRLOTUP, 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. 253 y 254 del TRLOTUP.

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.(Art 255.4 TRLOTUP)

D. Presentació d'al·legacions d'acord al que disposa l'art. 82 de la Llei 39/2015 i l'art. 252 del TRLOTUP: 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. Caducitat de l'acció de l'administració per a perseguir els il·lícits urbanístics

D'acord al que disposa l'art. 255 TRLOTUP, 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.

El termini de caducitat de l'acció de restauració de la legalitat urbanística de l'Administració que s'aplicarà serà el que estableix la llei urbanística en vigor, a la data de finalització de l'actuació urbanística.

F. Finalització de l'expedient de restabliment de la legalitat urbanística:

L'expedient de restauració de la legalitat urbanística, d'acord amb l'art. 257 TRLOTUP, conclourà mitjançant una resolució en la qual s'ordenarà l'adopció, segons els casos, d'una de les mesures següents:

- En obres no legalitzables, o legalitzables no legalitzades en el temps donat en el procediment de restauració, 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:

Es podrà interposar recurs de reposició o contenciós administratiu complint els requisits i estipulacions legislades en els art.112 i següents de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre.

7. Órgan competent per a la resolució

L'òrgan competent per a la resolució es el Alcalde-President conforme a allò disposat en l'art. 21 de la LBRL y per delegació d'aquest, resoldrà La Regidora Delegada competent.

8. On dirigir-se?

Al Servei de Control Urbanístic i Serveis Generals, Negociat de Disciplina Urbanística



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:

Servei de 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.

- Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge i les seues modificacions posteriors.

-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 municipi

-Ordenança reguladora de les condicions de edificació i d'urbanització 2021