

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda

Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. [2011/6598]

La Disposición Final Tercera, apartado segundo, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, faculta al Consejo de Gobierno para que proceda al desarrollo reglamentario del citado texto legal y de la restante legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable en el territorio de la Comunidad Autónoma.

En virtud de la facultad conferida, el presente Decreto desarrolla los preceptos del Título V, Capítulo V, Sección 2ª y del Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, regulando tanto el control preventivo como el control a posteriori de la actividad urbanística, para la mejor garantía y protección de la ordenación territorial y urbanística, con la finalidad primordial de asegurar la efectividad de dicha ordenación establecida en la normativa y el planeamiento.

Todas las labores de planificación y ejecución urbanísticas requieren de la existencia de unos adecuados y eficaces instrumentos que controlen el correcto desarrollo de las mismas y hagan frente a posibles infracciones que pudieran producirse, garantizando así el correcto desenvolvimiento de esta actividad en el marco del ordenamiento jurídico vigente.

El presente texto lleva a cabo un desarrollo completo del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en materia de disciplina urbanística, dando adecuada respuesta a numerosas cuestiones prácticas planteadas en la aplicación de la citada norma, y recogiendo además la doctrina emanada de la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha en la materia, en especial, en lo que toca a la restauración de la legalidad urbanística, en relación con las infracciones y sanciones y con el procedimiento sancionador.

El presente Decreto pretende facilitar su aplicación a los operadores urbanísticos mediante una sistemática sencilla y unos contenidos completos respecto a los propios de la norma a la que desarrolla, de manera que realiza una regulación integral de la materia de la disciplina urbanística, convirtiéndose en un texto de referencia que, en gran medida, evita recurrir en su práctica aplicación a constantes remisiones a las previsiones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

A su vez, trata el Reglamento de armonizar los contenidos de la legislación de ordenación territorial y urbanística a las innovaciones que, en la normativa básica de régimen local, han introducido tanto recientemente la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, como, ya anteriormente la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades y servicios y su ejercicio. Del mismo modo, en el ámbito autonómico ha sobrevenido, durante la tramitación de este Reglamento, la Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha, cuyo contenido afecta a diversas previsiones del mismo, y que es preciso recoger debidamente.

Todas estas innovaciones tienen por objeto dar adecuado cumplimiento a la regulación de la libertad de establecimiento determinada en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre, relativa a los Servicios en el Mercado Interior, así como al resto de normativa derivada de ésta. Con esta finalidad, hoy se recogen en el presente Reglamento, en lo que toca a las autorizaciones reguladas en el mismo, y, en particular, a la figura de la comunicación previa.

De este modo, el Reglamento se divide en un Título Preliminar que fija el objeto y ámbito de aplicación de la norma y seis Títulos que regulan respectivamente los principios generales, la intervención preventiva en la edificación y en el uso del suelo, la inspección urbanística, el deber de conservación de obras y construcciones, y, finalmente, la protección de la legalidad urbanística y las infracciones y sanciones.

El presente Decreto nace así con la decidida voluntad de constituirse en el texto normativo de referencia general para el control y disciplina urbanística en el territorio de Castilla-La Mancha.

En su virtud, haciendo uso de la facultad conferida por la Disposición Final Tercera, apartado segundo, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, de acuerdo con el Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 26 de abril de 2011.

Dispongo:

Artículo único. Aprobación del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística que sigue al presente Decreto, en desarrollo de las previsiones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Disposición transitoria única. Procedimientos en tramitación.

Los procedimientos regulados en este Reglamento iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, se tramitarán y resolverán de conformidad con la normativa vigente al iniciarse los mismos.

Disposición final primera. Habilitación normativa.

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento que sigue a este Decreto.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Dado en Toledo, el 26 de abril de 2011

El Presidente
La Vicepresidenta y Consejera de Economía y Hacienda
(Artº. 7.2 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre)
MARÍA LUISA ARAÚJO CHAMORRO

El Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda
JULIÁN SÁNCHEZ PINGARRÓN

Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Título preliminar

Objeto, ámbito de aplicación y distribución de competencias

Artículo 1. Objeto.

El presente Reglamento tiene por objeto la regulación detallada de los instrumentos de control de la legalidad de la actividad urbanística en Castilla-La Mancha, así como de las medidas precisas para la restauración del orden urbanístico infringido y, en su caso, de la realidad física alterada.

Artículo 2. Competencias de la Administración de la Junta de Comunidades relativas al control de la legalidad de las actuaciones urbanísticas.

Corresponde a la Administración de la Junta de Comunidades el control de la legalidad de las actuaciones urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes competencias y potestades, en los términos consignados en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

- a) La calificación urbanística del suelo rústico no urbanizable de especial protección y la calificación urbanística del suelo rústico de reserva en Municipios con menos de 10.000 habitantes de derecho, en los supuestos contenidos en el artículo 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- b) La emisión del preceptivo informe favorable para las autorizaciones municipales de obras, usos y actividades provisionales.
- c) El ejercicio de la potestad sancionadora mediante la instrucción y resolución de los expedientes por infracciones urbanísticas sujetas a la competencia autonómica.
- d) La declaración de disconformidad sobrevenida de las licencias urbanísticas; la suspensión de las obras no concluidas; y la revocación total o parcial de las licencias, en el caso y los términos establecidos en el artículo 162.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- e) El ejercicio de las competencias municipales en materia de disciplina urbanística y potestad sancionadora en los supuestos de inactividad municipal.
- f) En el supuesto de Municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal, el ejercicio de las competencias municipales en materia de disciplina urbanística y potestad sancionadora cuando le hayan sido expresamente delegadas por éstos.
- g) La inspección y control de las actuaciones clandestinas e ilegales, en los términos del presente Reglamento, y en colaboración y coordinación con los propios Servicios de Inspección de los Municipios y sin perjuicio de la competencia de éstos.
- h) La adopción de medidas cautelares previstas en el artículo 178.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística relativas a usos, obras o actividades, aunque estén amparados por licencias, autorizaciones, órdenes de ejecución u otros títulos legitimadores, cuando dichas actuaciones sean contrarias a las prohibiciones o limitaciones sujetas a títulos competenciales exclusivos o sectoriales autonómicos de autorización, control y disciplina.
- i) La inspección, verificación y control así como ensayo de las actuaciones, obras o instalaciones sobre cumplimiento de normas o condiciones técnicas.
- j) La imposición, en caso de incumplimiento, de los compromisos adquiridos en virtud del acto o convenio para la realización de operaciones o actividades urbanísticas.
- k) La interpretación, modificación, resolución o rescate en los términos previstos en la normativa de contratación del sector público cuando ésta sea aplicable.

Artículo 3. Competencias municipales relativas al control de la legalidad de las actuaciones urbanísticas.

Conforme a lo dispuesto en la normativa de régimen local y en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, corresponde a los Municipios el control de la legalidad de las actuaciones urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes competencias y potestades:

- a) El control de las actuaciones urbanísticas sujetas a comunicación previa.
- b) La emisión de los informes sustitutos de licencias de obras en los proyectos promovidos por la Administración de la Junta de Comunidades o las Diputaciones provinciales.

- c) El otorgamiento, denegación, revisión y, en su caso, revocación o anulación, de las licencias urbanísticas en toda clase de suelos y en relación a toda clase de actos edificatorios, instalaciones, implantación de usos, y actividades provisionales o permanentes que estén legitimados, o en su caso deslegitimados, por las determinaciones del planeamiento municipal y sus instrumentos de ejecución y por los preceptos de la normativa estatal y autonómica habilitadora.
- d) La inspección, control y verificación de las actuaciones sujetas al régimen de licencia urbanística, comunicación previa o informe sustitutivo de licencias urbanísticas, al objeto de verificar si están legitimadas o si se trata de actuaciones clandestinas o contrarias, bien a las condiciones fijadas en las licencias o comunicaciones previas, o bien a las determinaciones del planeamiento o de la normativa estatal o autonómica reguladora de las mismas.
- e) El ejercicio de la potestad de disciplina urbanística mediante la incoación de expedientes de legalización de actuaciones clandestinas o ilegales, la exigencia de las operaciones de restauración de las edificaciones o terrenos afectados por dichas actuaciones, la imposición de órdenes de ejecución para el cumplimiento de los deberes urbanísticos y las declaraciones de ruina.
- f) El ejercicio de la potestad sancionadora mediante la instrucción y resolución de los oportunos expedientes por infracciones urbanísticas sujetas a la competencia municipal.
- g) La adopción de medidas cautelares y provisionales para el cumplimiento de los fines de las anteriores competencias.
- h) La potestad expropiatoria de inmuebles, bajo cualquiera de las modalidades del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, por incumplimiento de órdenes de ejecución.
- i) La calificación urbanística en el suelo clasificado como rústico de reserva en Municipios de más 10.000 habitantes de derecho.
- j) La autorización de los proyectos de obras promovidos por el propio Municipio dentro de su término municipal.

Título I

Principios generales

Artículo 4. El ejercicio de las funciones de garantía y protección de la ordenación territorial y urbanística.

1. Corresponde a la Administración de la Junta de Comunidades y a los Municipios, a través de los órganos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, velar por el cumplimiento de las disposiciones de la normativa de ordenación territorial y urbanística y de las normas y demás instrumentos que la complementan o desarrollan.

2. El ejercicio de las potestades para garantizar el efectivo cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística, y el respeto a los fines, valores y bienes que la inspiran es inexcusable. A tal efecto, las autoridades y los funcionarios están obligados a iniciar y tramitar, en los plazos previstos en cada caso, los procedimientos establecidos para el ejercicio de tales potestades. El incumplimiento de dicha obligación o su cumplimiento defectuoso dará lugar a responsabilidad disciplinaria, sin perjuicio de la responsabilidad penal en la que se hubiera podido incurrir.

3. La Administración de la Junta de Comunidades auxiliará a los Municipios en el ejercicio de sus potestades con el fin de garantizar el efectivo cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística y el respeto a los fines, valores y bienes que la inspiran.

4. Están declaradas de interés regional las funciones de control, verificación, disciplina y sanción, en su caso, de las actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística. La Junta de Comunidades podrá aprobar medidas de coordinación del desarrollo de dichas funciones, previa autorización de las Cortes, en los términos del artículo 59 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

5. Toda actuación contraria a la normativa de ordenación territorial y urbanística o al planeamiento urbanístico en vigor podrá dar lugar a:

- a) La adopción por parte de la Administración competente de las medidas precisas para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación clandestina o ilegal, así como a la incoación del oportuno expediente de legalización, en los términos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento.
- b) La iniciación de los procedimientos de revisión o anulación, según proceda, de los actos administrativos en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.
- c) La imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que hubieran incurrido.

d) En su caso, la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

Artículo 5. La colaboración en el ejercicio de las funciones de garantía y protección de la ordenación territorial y urbanística.

1. Todos tienen el deber de colaborar en desarrollo de las funciones de control, protección y disciplina que corresponde a las Administraciones con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística. A tal fin, los particulares facilitarán a la Administración la información veraz y suficiente que ésta les requiera.

2. Las Administraciones públicas deberán prestar, en el ámbito propio, la cooperación y asistencia activas que las otras Administraciones pudieran recabar para el eficaz ejercicio de sus funciones de garantía y protección de la ordenación territorial y urbanística.

3. En las relaciones entre la Administración de la Junta de Comunidades y los Municipios, el contenido del deber de colaboración se desarrollará a través de los instrumentos y procedimientos legalmente establecidos.

4. Los Municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal podrán delegar el ejercicio de las competencias que les atribuye el Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística sobre el control de la legalidad de las actuaciones urbanísticas en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Título II

Intervención preventiva en la edificación y el uso del suelo

Capítulo I

Actos sujetos a comunicación previa

Artículo 6. Actos sujetos a comunicación previa.

1. Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Municipio, a los efectos de su constancia, realización y posible control ulterior, las siguientes actuaciones:

a) Con carácter general, y en los términos del artículo 24 de este Reglamento, la apertura o entrada en funcionamiento de servicios, locales e instalaciones comerciales, industriales y mercantiles, salvo que una ley las someta a licencia o autorización previa.

b) La transmisión de cualesquiera licencias urbanísticas.

c) Los actos de aprovechamiento y uso del suelo o de la edificación que no estén sometidos a licencia urbanística en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en este Reglamento y en los correspondientes instrumentos de planeamiento.

2. En los supuestos previstos en las letras a) y c) del número anterior, la presentación de la declaración responsable regulada en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en la Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Espectáculos Públicos de Castilla-La Mancha surtirá los efectos de la comunicación previa.

Artículo 7. La comunicación de la transmisión de licencias urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas podrán ser objeto de transmisión, con el único requisito de que dicha transmisión sea comunicada por escrito a la Administración concedente, bien por el transmitente o bien por el nuevo titular; no obstante, la ausencia de tal comunicación no afectará a la eficacia de la transmisión efectuada ni a la vigencia de la propia licencia, aunque en tal caso ambos quedarán sujetos de forma solidaria a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación objeto de la licencia transmitida.

2. La comunicación del titular anterior podrá ser sustituida por la aportación del documento público o privado que acredite la transmisión inter vivos o mortis causa de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar, siempre que en el mismo se identifique suficientemente la licencia transmitida en la comunicación que se realice.

Artículo 8. Actos de uso del suelo y de la edificación sujetos a comunicación previa. Iniciación del procedimiento.

1. El procedimiento se iniciará mediante comunicación dirigida al Ayuntamiento correspondiente, suscrita por el promotor que pretenda realizar cualquiera de los actos, operaciones o actividades sujetas al régimen de comunicación previa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de este Reglamento.

2. Sin perjuicio de lo establecido en los respectivos instrumentos de planeamiento y Ordenanzas Municipales, la comunicación deberá efectuarse al menos con quince días naturales de antelación respecto de la fecha en la que se pretenda dar inicio a la realización del acto, operación o actividad. La instancia aludida en el número 1 del presente artículo deberá acompañarse, como mínimo, de los siguientes documentos:

- a) Documentación gráfica expresiva de la ubicación del inmueble objeto de la actuación a realizar y descripción suficiente de ésta.
- b) Presupuesto de la actuación.
- c) Los permisos y autorizaciones que requiera el acto, la operación o la actividad de que se trate y que vengan exigidos por la normativa en cada caso aplicable.
- d) Si las obras afectan a un inmueble con actividad en funcionamiento, se identificarán de manera suficiente las licencias municipales habilitadoras de la actividad que se venga desarrollando en el mismo.

3. En el supuesto que la Administración municipal detecte que la comunicación previa formulada presenta deficiencias derivadas del incumplimiento o falta de concreción de alguno de los requisitos establecidos en los preceptos anteriores, o bien resulte imprecisa la información aportada para la valoración de la legalidad del acto comunicado, se requerirá al promotor la subsanación de aquella. En estos casos se interrumpirá el cómputo del plazo establecido, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.

Artículo 9. Actos de aprovechamiento y uso del suelo y de la edificación sujetos a comunicación previa. Instrucción del procedimiento.

1. Transcurrido el plazo de quince días naturales a que se refiere el artículo anterior, el promotor podrá realizar el acto, ejecutar la operación o desarrollar libremente la actividad.

2. Dentro del plazo referido, el Municipio podrá dictar resolución, fundada en los correspondientes informes técnicos y jurídicos, denegando la posibilidad de realizar la actuación objeto de la comunicación formulada, en el caso de concurrir cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Que la actuación cuya ejecución se pretenda esté sujeta al régimen de licencias o autorizaciones especiales, de conformidad con la normativa de ordenación territorial y urbanística o sectorial que le resulte de aplicación, en cuyo caso, se indicará a la persona interesada la necesidad de solicitar la licencia o autorización de que se trate en los términos previstos en dichas normas.
- b) Que la actuación pretendida resulte contraria a la ordenación territorial y urbanística.

No obstante, en los dos supuestos anteriores el transcurso del plazo indicado sin que se dicte por el Municipio la resolución a la que se refiere este número no supondrá en ningún caso la convalidación de la actuación de que se trate ni, en su caso, la renuncia por parte de aquél a la posibilidad de ejercitar frente a ella la reacción que en Derecho proceda.

3. La Administración destinataria de la comunicación previa informará a las Administraciones competentes de las comunicaciones que se le realicen cuyo objeto pudiera afectarles.

Artículo 10. Los efectos del incumplimiento del régimen de comunicación previa.

Las actuaciones recogidas en el artículo 6 respecto de las que se prescinda del procedimiento de comunicación previa previsto en este Reglamento o en las respectivas normas de planeamiento y Ordenanzas Municipales, y las que utilizando dicho procedimiento incurran en fraude de ley por tratarse de actuaciones manifiestamente sujetas a los procedimientos de otorgamiento de licencias, o cuando se hubieren falseado, omitido o fueran inexactos los datos esenciales de la comunicación, serán consideradas clandestinas o, en su caso, ilegales, adoptándose por la Administración municipal las medidas de disciplina urbanística previstas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento que sean pertinentes.

Capítulo II
Actos sujetos a licencia urbanística

Sección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 11. Concepto de licencia urbanística.

La licencia urbanística es el acto administrativo, de carácter reglado y declarativo, mediante el cual el Municipio correspondiente autoriza las actuaciones urbanísticas proyectadas de uso, aprovechamiento, transformación, segregación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, previa comprobación de su conformidad al ordenamiento urbanístico vigente.

Artículo 12. Competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas.

1. Dentro de los límites marcados por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y por la normativa sobre régimen local, corresponde a los Municipios la competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas, que será ejercitada en los términos y con las condiciones fijadas en la ordenación territorial y urbanística. Dicha competencia se ejercerá a través del órgano municipal determinado conforme a dicha normativa de régimen local.

2. En los supuestos regulados en el Capítulo V del Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la inactividad municipal podrá dar lugar a la intervención de la Administración de la Junta de Comunidades, en sustitución del Municipio y en los términos establecidos en la normativa de régimen local.

3. La intervención de la Administración se circunscribe a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal de la solicitud presentada, incluida la documentación que la acompañe y con arreglo a la cual deba ejecutarse la actuación sujeta a licencia, así como de la habilitación o competencia profesional del autor o los autores del proyecto técnico que resulte, en su caso, exigible, y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido a la legalidad urbanística, normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.

Artículo 13. Información y publicidad de los actos legitimadores de obras de urbanización, construcción y edificación.

1. En el lugar donde se desarrollen obras de urbanización, construcción y edificación deberá disponerse de una copia fehaciente de la licencia urbanística, o cuando la misma no sea exigible, del acto de aprobación del proyecto, orden de ejecución, comunicación previa o, en su caso, de la documentación acreditativa de la obtención por silencio administrativo de la pertinente autorización o de la documentación que sustituya a la licencia en virtud del artículo 173 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. En toda obra de urbanización, construcción y edificación será preceptiva la colocación de un cartel informativo, durante el tiempo que duren las obras, con las dimensiones y características adecuadas para su correcta observación desde la vía pública y que se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales y supletoriamente por Orden del titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Dicho cartel indicará el número y la fecha de la licencia urbanística u orden de ejecución o, tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto, así como de la identidad y titulación de los técnicos intervinientes en la proyección y dirección de la obra.

3. La restante publicidad estática que se haga en el propio lugar de la obra no podrá contener indicación alguna que sea disconforme con la ordenación territorial y urbanística pertinente, ni, en cualquier caso, susceptible de inducir a error en los adquirentes de parcelas o solares sobre las cargas de urbanización y las restantes condiciones de aplicación.

Sección 2ª. Actuaciones sujetas a licencia urbanística

Artículo 14. Obras, edificaciones, instalaciones, usos y actividades sujetas a licencia.

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la normativa sectorial aplicable, los actos de construcción y edificación y de uso del suelo previstos en

los artículos 165 y 169 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento.

Artículo 15. Actos no sujetos a licencia urbanística.

1. Los actos de uso del suelo, construcción y edificación que sean promovidos por los Municipios en su propio término municipal, las obras públicas municipales, incluidas las de urbanización realizadas por los particulares en cumplimiento de la normativa y el planeamiento urbanístico, así como las ejecutadas por los concesionarios de servicios públicos locales para la prestación del servicio concedido, se entenderán autorizadas por el acuerdo de aprobación del proyecto, previa acreditación en el expediente del respeto al planeamiento en vigor y a la normativa de ordenación territorial y urbanística.

2. Además de los actos previstos en el apartado anterior, no requieren licencia urbanística los actos que a continuación se relacionan:

- a) Los actos de uso del suelo, edificación y del subsuelo que resulten expresamente eximidos de licencia urbanística por la legislación sectorial que resulte aplicable.
- b) Las obras, construcciones e instalaciones que constituyen el objeto de los Proyectos de Singular Interés, en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- c) Los actos que vayan a realizarse en suelo rústico, de reserva o suelo rústico no urbanizable de especial protección, de carácter no constructivo, precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.
- d) Las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución dictadas por la Administración competente.

Artículo 16. Actos promovidos por las Administraciones Públicas.

La licencia de obras podrá ser sustituida por el trámite de consulta previsto en el número 2 del artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, en los siguientes casos:

- a) En las obras públicas promovidas por la Administración de la Junta de Comunidades y las Diputaciones Provinciales siempre que:
 - 1.º Tengan por objeto el mantenimiento, la conservación, la reparación o la reforma de infraestructuras básicas tales como carreteras, obras hidráulicas o la producción o distribución de sistemas energéticos y de comunicaciones;
 - 2.º El correspondiente proyecto esté incluido en planes sectoriales aprobados por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o en programas de inversiones de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, y
 - 3.º No impliquen un aumento de la superficie ocupada, o se precise la realización de estudios de impacto ambiental o equivalentes.
- b) Los Proyectos de Singular Interés, en los términos del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística.
- c) Las operaciones integradas definidas en el apartado 2 del artículo 173 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- d) Los proyectos de construcción, edificación y uso del suelo promovidos por la Administración de la Junta de Comunidades cuando hayan sido declarados urgentes o de excepcional interés público.

Sección 3ª. Clases de licencias urbanísticas y su interrelación con otras autorizaciones y permisos concurrentes

Artículo 17. Licencias de parcelación y segregación.

1. Todos los actos de parcelación urbanística o segregación de suelo estarán sujetos a previa licencia municipal.
2. Se considera a cualesquiera efectos parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes:
 - a) En suelo urbano o urbanizable, en todos los casos.
 - b) En suelo rústico, cuando uno o varios de los lotes o fincas a que dé lugar sean susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades a que se refieren la letra f) del apartado 1.2º y el apartado 1.3º del artículo 54 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o, en todo caso, de carácter específicamente urbano. No obstante, no se considerará parcelación urbanística la división de fincas o segregación de terrenos que se lleve

a cabo en ejecución de Proyectos de Singular Interés cuyo objeto sea la implantación de infraestructuras destinadas a servicios públicos de interés general.

3. Se considerará nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial o urbanística en vigor o infrinja lo dispuesto sobre la indivisibilidad de fincas, carezca de la preceptiva licencia municipal, o incumpla lo previsto en el apartado siguiente.

4. No podrán autorizarse parcelaciones urbanísticas en suelo urbano mientras no se haya aprobado el correspondiente Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, Plan de Delimitación de Suelo Urbano, y en suelo urbanizable mientras no se encuentre aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

5. Son indivisibles las siguientes fincas y parcelas, con la consecuencia de la nulidad de la parcelación que, contraviniendo su contenido, se hubiera realizado:

- a) Las que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por las personas propietarias de fincas o parcelas colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca o parcela con las dimensiones mínimas exigibles.
- b) Las de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.
- c) Las que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- d) Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas.

6. Con motivo de la autorización de actos que den lugar a la formación de parcelas que resulten indivisibles, el Ayuntamiento comunicará al Registro de la Propiedad correspondiente tal cualidad para constancia registral conforme a la normativa hipotecaria.

7. La delimitación de una unidad de actuación coloca a los terrenos en situación de reparcelación, en la que queda prohibido el otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza de la operación reparcelatoria.

8. La iniciación de un expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito correspondiente, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

9. La licencia de parcelación o segregación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística dando lugar a las operaciones precisas de restauración o recuperación del orden territorial y urbanístico así como a la imposición de la sanción procedente.

10. Las segregaciones en suelo rústico se regirán por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en el Reglamento de Suelo Rústico, y en el presente Reglamento y demás normativa aplicable.

Artículo 18. Licencias urbanísticas para obras, usos y actividades de carácter provisional.

1. Los Municipios podrán autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificados de carácter provisional, en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional. Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

2. Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.

3. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:

- a) Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.
- b) Que no se trate de usos residenciales.

4. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.

5. Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.

6. La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

7. En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.

Artículo 19. Licencias urbanísticas de obras parciales.

1. El Municipio podrá otorgar, excepcionalmente y por razones justificadas, licencias parciales para la ejecución de fases concretas de un proyecto de obra, consideradas como obras mayores, que resulten técnica y funcionalmente independientes. La licencia estará, en todo caso, sometida a condición resolutoria referida a la completa autorización del proyecto.

2. La concesión de este tipo de licencias se producirá a solicitud de las personas interesadas, quienes expresarán las operaciones o partes del proyecto para las que solicitan la licencia parcial, con el compromiso expreso de adecuarse a las determinaciones y condiciones que figuren en el acto de otorgamiento, y justificando de manera suficiente que la licencia parcial no perjudica las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto total. Para el cumplimiento de las anteriores obligaciones, los Municipios podrán exigir la constitución de una garantía equivalente al 10 % del presupuesto del proyecto. La constitución de dicha garantía seguirá el régimen fijado en la normativa básica de contratación del sector público.

Artículo 20. Licencias urbanísticas de usos y actividades parciales.

1. Podrán otorgarse licencias de primera ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que las partes para cuya primera ocupación o utilización se solicite licencia resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente, sin detrimento de las restantes. En todo caso deberán cumplirse los requisitos formales y materiales para la obtención de la licencia de primera ocupación o uso correspondiente, lo que deberá acreditarse en el expediente.

b) Que en el momento de la solicitud de la licencia parcial se estén cumpliendo los plazos de ejecución del resto de las obras y demás condiciones previstas en la licencia previamente otorgada.

2. El Municipio, para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes, podrá exigir al solicitante la constitución de garantía por cuantía equivalente al 10 % del presupuesto del proyecto, la cual se formalizará en alguna de las formas previstas en la normativa de contratos del sector público.

3. Asimismo pueden otorgarse licencias de primera ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumplan las condiciones señaladas en el apartado 1 de este artículo, lo que deberá acreditarse en el expediente, y con la condición resolutoria de que acabada la obra en su totalidad se produzca el ajuste de esas partes a la normativa que le resulte de aplicación.

Artículo 21. Licencias urbanísticas de obras de obras, edificación e instalación.

1. Sin perjuicio de la regulación que de algunos tipos concretos de licencias se realiza en el presente Reglamento, están sujetas a licencia urbanística de obras, edificación e instalación, sin perjuicio de las demás autorizaciones que

sean procedentes de conformidad con la legislación sectorial aplicable, las actuaciones relacionadas en los apartados 1 del artículo 165 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

La demolición de construcciones está sujeta igualmente a licencia urbanística de obras, que deberá analizar de forma específica las particularidades de la demolición a ejecutar.

La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones estará sujeta a licencia urbanística de obras cuando tal modificación conlleve la ejecución de obras, y ello sin perjuicio de la obtención de la correspondiente licencia urbanística de usos y actividades para el nuevo uso.

2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

3. Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por los Municipios en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

4. De conformidad con lo previsto en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, para la autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva en construcción, se exigirá la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización exigido para la obra en cuestión, de conformidad con las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y del presente Reglamento, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Artículo 22. Integración del régimen urbanístico y el de actividades clasificadas, sujetas a evaluación de impacto ambiental o autorización ambiental integrada.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 26 de este Reglamento, en el supuesto de que los actos legitimados por las licencias reguladas en esta Sección estuviesen sujetos al régimen de autorización ambiental integrada, de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, o fuera necesaria la evaluación de su impacto ambiental, la persona interesada lo hará constar, acompañando al proyecto los documentos que sean necesarios para la obtención de las autorizaciones o la declaración de impacto ambiental.

2. El Municipio no podrá conceder la licencia de que se trate sin el informe favorable del órgano autonómico competente en materia de actividades clasificadas o sin la declaración de impacto ambiental favorable a las operaciones para las que se solicita la licencia o, en su caso, la autorización ambiental integrada.

Artículo 23. Licencias de primera ocupación o utilización de edificios, construcciones e instalaciones.

1. Están sujetas a la obtención de licencia de primera ocupación, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la normativa sectorial aplicable, la primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, así como su ampliación o modificación sustancial.

2. La licencia de primera ocupación tiene como fin constatar por el Municipio que las obras se han ejecutado conforme a las condiciones de la licencia urbanística de obras concedida, así como del cumplimiento de la obligación de urbanizar, en los casos que se autorice la edificación y urbanización simultáneas.

3. Sin perjuicio de los demás requisitos que resulten de la normativa reguladora de la ordenación de la edificación, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración como obra nueva terminada de toda construcción o edificación e instalación exigirá en todo caso:

a) La aportación de certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de las obras conforme a la descripción del proyecto, o en el caso de obras promovidas por las Administraciones Públicas, mediante la aportación del acta de recepción de las obras.

b) La acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios.

c) El otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones exigidas para la obra en cuestión, de conformidad con las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y del presente Reglamento.

4. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telefonía, telecomunicaciones y de demás servicios exigirán para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la licencia municipal de primera ocupación o utilización.

Artículo 24. Comunicación previa y licencias de apertura o entrada en funcionamiento de actividades y establecimientos.

1. La apertura o entrada en funcionamiento de actividades de servicios, locales e instalaciones comerciales, industriales y mercantiles requieren la presentación de la comunicación previa regulada en el Capítulo I del Título II de este Reglamento ante el Municipio correspondiente, salvo que una ley las someta a licencia o autorización previa.

2. Sin perjuicio del resto de requisitos regulados en este Reglamento, la comunicación previa deberá referirse al cumplimiento por parte de las actividades de servicios, locales e instalaciones comerciales, industriales y mercantiles referidos en el apartado anterior, de los siguientes requisitos:

a) Con carácter general, los establecidos en la normativa vigente, en particular la sectorial, que resulte de aplicación.

b) Las condiciones de seguridad, accesibilidad universal, salubridad e higiene necesarias para garantizar la seguridad de las personas y de sus bienes así como la higiene de las instalaciones,

c) La disposición de la documentación que acredite el cumplimiento de lo establecido en las letras anteriores

d) El compromiso del titular de la actividad de mantener el cumplimiento de lo anterior durante el periodo de tiempo de realización de la misma.

3. La licencia de apertura o entrada en funcionamiento de actividades y establecimientos, en los supuestos en que conforme a la Ley resulte exigible, tendrá el mismo objeto que la comunicación previa de conformidad con el número anterior, y, además:

a) Comprobar que, en su caso, las obras se han ejecutado conforme a las condiciones de la licencia urbanística de obras o instalación previamente concedida y se han cumplido las medidas correctoras que hubieran sido impuestas.

b) Comprobar el cumplimiento de la obligación de urbanizar, en los casos en que se autoricen la edificación y urbanización simultáneas.

4. Las licencias de apertura son de tracto sucesivo, sus cláusulas y condiciones mantendrán su vigencia mientras subsistan las condiciones que justificaron su otorgamiento.

Artículo 25. Actos de uso del suelo y de la edificación en suelo rústico.

1. Los actos enumerados en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico, que vayan a realizarse en suelo rústico, de reserva o no urbanizable de especial protección, precisarán para su legitimación licencia municipal, con la única excepción de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.

2. La concesión de la licencia urbanística requiere el cumplimiento previo de los requisitos sustantivos y administrativos establecidos para cada tipo de actuación. No podrá concederse licencia urbanística hasta que no se haya obtenido la preceptiva calificación urbanística, en los casos en que ésta sea necesaria.

3. En los supuestos regulados en el presente artículo tanto la licencia municipal como la calificación urbanística se otorgarán de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en el Reglamento de Suelo Rústico y en el presente Reglamento.

4. Los deberes y cargas previstos en la normativa urbanística en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en el suelo rústico, así como los que, además, resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones otorgadas para la realización o el desarrollo de aquéllos, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a su propia normativa.

Capítulo III

Los procedimientos para la concesión de las licencias urbanísticas

Sección 1ª. Principios generales

Artículo 26. La licencia urbanística, otros informes y títulos habilitantes.

1. La licencia urbanística llevará implícita la concesión de las restantes licencias municipales y, especialmente, la de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la de actividades industriales.

Cuando la licencia urbanística se refiera a actos, operaciones o actividades que requieran otras licencias o autorizaciones municipales, el procedimiento previsto para éstas se integrará en el procedimiento de otorgamiento de aquéllas.

2. En el supuesto de que el procedimiento de licencia urbanística requiera la emisión de informes preceptivos y determinantes del contenido de la resolución a órgano de la misma o distinta Administración, el transcurso del plazo legal para resolver se podrá suspender por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción de dichos informes, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. Esta suspensión no podrá exceder el plazo previsto a tal fin en las correspondientes Ordenanzas Municipales y en todo caso el de tres meses.

3. Las licencias urbanísticas deberán denegarse cuando el informe del órgano autonómico en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas hubiera sido negativo, la evaluación ambiental o la autorización ambiental integrada hubiera sido denegada, o se incumplieran las medidas de corrección determinadas en una u otra.

4. En todo caso, las licencias urbanísticas deberán incorporar en sus determinaciones las siguientes medidas:

- a) Si se refirieran a actividades sujetas al régimen de actividades clasificadas, las medidas de corrección y procedimientos de verificación de la eficacia de tales medidas que puedan imponerse en virtud de dicha normativa.
- b) En el caso de las actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental o que requieran la obtención de autorización ambiental integrada, las medidas correctoras, de minoración y evaluación que se prevean en la correspondiente declaración o autorización.

5. Las licencias urbanísticas podrán denegarse por los motivos previstos en la normativa específica que regule los títulos habilitantes a que se refieren los apartados anteriores y quedarán sujetas al régimen de verificación, inspección y, en su caso, sanción previsto en dicha normativa.

6. El solicitante de la licencia urbanística deberá acreditar la previa obtención de la autorización o las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable y cuyo otorgamiento corresponda a otras Administraciones Públicas.

7. En los supuestos de edificios cuyo uso principal sea el de vivienda y que complementariamente incluyan garajes, la licencia municipal de edificación llevará implícita la concesión de licencia de actividad de los garajes, y no será de aplicación en estos casos el procedimiento administrativo regulado por la normativa específica de actividades clasificadas, si bien el Municipio deberá comprobar en todo caso que el proyecto cumple con la normativa aplicable a los garajes, así como la adecuación al citado proyecto de la obra realizada, a los efectos pertinentes de la posterior expedición de la licencia de primera ocupación.

Artículo 27. La normativa aplicable al otorgamiento de licencias urbanísticas. La ilegalidad sobrevinida de las licencias urbanísticas.

1. Las licencias se otorgan o deniegan de acuerdo con las previsiones de la normativa y el planeamiento vigentes en el momento de su resolución. En caso de silencio administrativo será de aplicación la normativa y planeamiento vigentes en el día de vencimiento del plazo legalmente establecido para resolver.

2. El procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se regulará por las correspondientes Ordenanzas Municipales, de acuerdo con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y en el presente Reglamento, aplicándose este último, en todo caso, con carácter supletorio a aquéllas.

3. Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento prevalente o de la innovación del vigente al tiempo de aquéllas, y siempre que las obras no hayan aún concluido, el Municipio y, en caso de inactividad de éste, el órgano autonómico competente:

- a) Declarará, motivadamente, la disconformidad y acordará, como medida cautelar, la suspensión inmediata de las obras o de los usos por plazo que no puede ser superior a cuatro meses.
- b) Dentro del período de vigencia de la medida cautelar y previa audiencia de la persona interesada, y en todo caso de la persona titular registral del inmueble al que la misma se refiera, revocará la licencia en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose pueden ser terminadas o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación de la indemnización a que haya lugar por los daños y perjuicios causados.

Artículo 28. El silencio administrativo.

1. El vencimiento del plazo máximo para resolver cada tipo de licencia urbanística, sin haberse notificado su resolución expresa, legitimará a la persona interesada para entender otorgada la misma por silencio administrativo positivo conforme a la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, el cómputo de dicho plazo máximo para resolver expresamente se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o de mejora de la solicitud formulada, salvo lo previsto en el artículo 163.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para los actos o actividades que requieran declaración de impacto ambiental o autorización ambiental integrada.

3. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística. Si a pesar de ello el peticionario de la licencia ejecutara las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenare posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

4. Para que se obtenga la licencia por silencio administrativo será necesario que se cumplan conjuntamente los siguientes requisitos:

- a) Que la solicitud de licencia se hubiese presentado acompañada de los documentos exigidos por el presente Reglamento, los instrumentos de planeamiento, las Ordenanzas Municipales y las normas sectoriales.
- b) Que la actuación urbanística proyectada no contravenga la ordenación territorial o urbanística.
- c) Que hayan vencido los plazos establecidos para la resolución de cada tipo de licencia, sin haberse notificado la correspondiente resolución expresa.

5. Cuando se entienda obtenida la licencia por silencio administrativo, la persona interesada comunicará fehacientemente al Ayuntamiento con una antelación mínima de diez días, la fecha del comienzo de las obras o actividades correspondientes.

Sección 2ª. El procedimiento general para la concesión de licencias urbanísticas

Artículo 29. Reglas para la iniciación, instrucción y terminación del procedimiento general para la concesión de licencias urbanísticas.

1. El procedimiento de concesión de licencia urbanística se iniciará a instancia de parte mediante solicitud acompañada de:

- a) La documentación que identifique al solicitante, al acto de uso del suelo, subsuelo o de la edificación pretendido, con indicación de su destino específico.
- b) Las autorizaciones concurrentes o informes sectoriales exigidos por la normativa que resulte aplicable y, en todo caso, por la normativa medioambiental o de protección del patrimonio cultural, así como de la autorización o concesión demanial correspondiente cuando el acto pretendido implique el aprovechamiento especial o utilización privativa del dominio público, en los términos establecidos por la normativa reguladora del patrimonio de las Administraciones públicas.

c) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, el cual responderá, a los efectos que procedan legalmente, de la exactitud y veracidad de los datos de carácter técnico consignados en el mismo.

Las solicitudes de licencias urbanísticas que, conforme a la normativa de ordenación de la edificación, no precisen proyecto técnico deberán acompañarse de una memoria descriptiva de las actuaciones, en la que se definan y describan con exactitud los usos, sus características urbanísticas, condiciones de seguridad, salubridad y ornato adecuadas a su emplazamiento, así como un presupuesto estimado de las mismas. Igualmente se acompañarán del resto de documentación indicada en el número 4 del artículo 31 del presente Reglamento.

d) Declaración suscrita por el técnico redactor del proyecto de cumplimiento de la normativa urbanística vigente y de los requisitos básicos de calidad de la edificación.

e) En caso de ser necesaria la utilización de grúas o aparatos similares, se adjuntará plano que identifique su ubicación, y copia de la póliza de seguro por responsabilidad civil, con la cobertura mínima que señalen las Ordenanzas Municipales, que deberá estar vigente durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra. Una vez instalada se deberá aportar un certificado acreditativo de su correcta instalación y del cumplimiento de las normas sobre su conservación y funcionamiento.

f) Acreditación de derecho bastante, para realizar la construcción, edificación o uso pretendido.

No obstante, las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. Sólo producirán efectos entre el Municipio y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

2. El procedimiento de concesión de licencias incluirá, en todo caso, informe jurídico e informe técnico, a fin de comprobar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.

3. El informe o informes técnicos deberán emitirse con carácter previo al jurídico, y deberán ser redactados por personal titulado competente, o en caso de ausencia de éste, por el personal con igual cualificación de la correspondiente Diputación Provincial.

4. En todo procedimiento de concesión de licencia urbanística se dará cuenta a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

5. La resolución que de forma expresa ponga fin al procedimiento deberá ser dictada y notificada dentro del plazo legalmente establecido, tanto a los interesados como a las Administraciones intervinientes en el proceso, y decidirá sobre la concesión o denegación de la licencia que permita realizar los usos de la edificación, suelo o del subsuelo para los que se solicita, en las condiciones establecidas en la normativa y en el planeamiento.

6. La resolución será siempre motivada, con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de otro carácter, que amparen el acto pretendido o con las que se encuentre en contradicción, así como reflejar la descripción básica de la actuación pretendida, el presupuesto estimado y los plazos de inicio y ejecución.

Igualmente deberá reflejar, en su caso, las condiciones de la calificación urbanística, medidas correctoras y cualesquiera otras derivadas de su incidencia ambiental o del cumplimiento de las prescripciones del planeamiento, que se integrarán en la licencia como condiciones mínimas.

7. Serán nulas de pleno derecho:

a) Las licencias urbanísticas de parcelación que sean contrarias a la ordenación territorial o urbanística en vigor o infrinja lo dispuesto en los artículos 90 y 91 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

b) Las licencias urbanísticas para actuaciones en suelo rústico, que contravengan o incumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Reglamento de Suelo Rústico.

c) Las licencias que se otorguen con infracción de la ordenación de las zonas verdes, espacios libres de dominio público previstos en los instrumentos de ordenación urbanística y, en general, de cualesquiera otros bienes de dominio público.

d) Las licencias urbanísticas para actuaciones realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos rústicos que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

Artículo 30. Plazo de notificación de la resolución del procedimiento de licencias urbanísticas.

1. La resolución de cada procedimiento de licencia urbanística deberá notificarse a la persona interesada dentro del plazo máximo que sea de aplicación en cada caso, el cual se determinará en las Ordenanzas Municipales, sin que en ningún caso pueda ser superior a los siguientes:

- a) Dos meses, para las licencias urbanísticas de obras y de parcelaciones.
- b) Seis meses, para la licencia de usos y actividades.
- c) Tres meses para el resto de licencias urbanísticas.

2. En defecto de previsión expresa en las correspondientes Ordenanzas Municipales, regirán los dispuestos en el número anterior, salvo para la licencia de usos y actividades, que será de tres meses.

Sección 3ª. Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de obras

Artículo 31. Reglas especiales para la iniciación, instrucción y terminación del procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de obras.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 29 de este Reglamento, la solicitud de licencia urbanística de obras que requiera para su ejecución proyecto técnico deberá acompañarse de los siguientes documentos:

- a) Memoria indicativa de la finalidad y el uso de las obras proyectadas, con acreditación, en su caso y a los efectos de lo previsto en la letra b) del apartado 1.2 del apartado 1 del artículo 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, del aprovechamiento preexistente, justificando su realización lícita en ejecución de la ordenación urbanística vigente.
- b) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, y comprensivo de los planos y prescripciones necesarias para comprobar la adecuación de lo proyectado a la normativa que resulte aplicable.
- c) En los casos en que el acto cuya autorización se solicita tenga la consideración de obra mayor, en la memoria deberá justificarse expresamente la adecuación de la misma a las circunstancias y a la ordenación territorial y urbanística y sectorial que sea de aplicación así como el plazo normal de ejecución de la obra, al efecto de fijar su fecha máxima de finalización; y, en el proyecto, el plano de situación a escala mínima de 1:5000 ó 1:2000, según se trate, respectivamente, de terrenos rústicos o de otra clase, y demás soportes gráficos necesarios para informar el proyecto, con expresa indicación de la clasificación del suelo y de la ordenación que le es aplicable. En las restantes obras, los documentos que sean legalmente exigibles de acuerdo con la normativa profesional y de edificación que resulte aplicable.

2. En la instrucción del procedimiento para la concesión de licencia urbanística de obras, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

- a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
- b) Informe o informes técnicos, previstos en las correspondientes Ordenanzas o en la normativa sectorial aplicable, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.
- c) Informe jurídico.
- d) Cuantos otros se estimen precisos en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o las operaciones, o sus efectos.

3. La resolución que otorgue la licencia de obras, previa evacuación de los informes municipales preceptivos, deberá contener los siguientes extremos:

- a) La descripción básica de las obras.
- b) El presupuesto estimado para la ejecución de las mismas.
- c) Los plazos de inicio y ejecución de las obras, así como el período máximo en que pueda estar interrumpida dicha ejecución por causa imputable a su promotor, en los términos de lo dispuesto en el artículo 36 de este Reglamento.
- d) En su caso, las condiciones de la calificación urbanística, medidas correctoras y cualesquiera otras derivadas de su incidencia ambiental o del cumplimiento de las prescripciones del planeamiento, que se integrarán en la licencia como condiciones mínimas.

4. Las Ordenanzas Municipales o los instrumentos de planeamiento determinarán los requisitos que sean precisos para solicitar las licencias de obras que no requieran para su ejecución proyecto técnico. En tanto no exista regulación expresa en las Ordenanzas Municipales o instrumentos de planeamiento, deberá cumplirse lo siguiente:

1) Junto con la solicitud de licencia deberá aportarse:

- a) Fotografía del solar o, en su caso, de fachada, laterales y trasera de edificación preexistente.
- b) Cuando proceda, autorización o conformidad de la comunidad de propietarios.
- c) Memoria descriptiva de las obras a realizar y presupuesto desglosado y total.
- d) Plano de emplazamiento.
- e) Acreditación de la referencia catastral del inmueble.
- f) Si se efectúa superposición de pavimento: certificado de seguridad, firmado por técnico competente.
- g) En caso de que la obra afecte a la distribución de espacios interiores, deberá justificarse la adecuación de la obra a las normas urbanísticas y normas de habitabilidad y diseño y garantizar que la misma no afecta a la seguridad estructural del inmueble. Para ello la memoria descriptiva de la obra a realizar estará suscrita por técnico competente e incluirá certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de habitabilidad y de que las obras no menoscaban la seguridad del inmueble.
- h) Con carácter general, toda solicitud de licencia de obra que implique anclaje a pavimento, en acera o en calzada, deberá acompañarse de unas fotografías del mismo anteriores a la ejecución de la obra, comprometiéndose el solicitante de la licencia a entregar el acerado y el pavimento en las mismas condiciones que estaba antes de la realización de los trabajos, para lo cual deberá prestar garantía suficiente en forma de aval.

2) El procedimiento para su otorgamiento deberá cumplir los mismos requisitos y trámites que los establecidos en los apartados 2 y 3 de este artículo, así como lo previsto en el artículo 29 del presente Reglamento.

Sección 4ª. Normas especiales aplicables a determinados tipos de licencia

Artículo 32. Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de usos, obras y actividades provisionales.

1. La autorización de usos, obras y actividades provisionales se tramitará de conformidad con el procedimiento aplicable a las licencias urbanísticas de obras, y requerirá en todo caso informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente, cuyo contenido y, en su caso, condiciones, formarán parte y se integrarán en la autorización como condiciones mínimas de ésta.

2. A la solicitud de licencia de usos, obras y actividades provisionales deberá adjuntarse:

- a) Memoria descriptiva y justificativa, con referencia a los usos previstos en el planeamiento aplicable.
- b) Plano de emplazamiento.
- c) El presupuesto estimado de las obras desglosado por partidas y la memoria de calidades.
- d) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, cuando el uso provisional implique la ejecución de alguna obra para la que sea exigible dicho proyecto.

3. El plazo máximo para la resolución de estas licencias será el determinado en las Ordenanzas Municipales, que en ningún caso podrá superar el plazo de dos meses, siendo éste el plazo aplicable en defecto de previsión expresa en las mismas.

No obstante, la remisión del expediente administrativo a la respectiva Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tendrá efectos suspensivos respecto del cómputo del plazo para el otorgamiento o denegación de la licencia.

Artículo 33. Procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de primera ocupación.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 29 del presente Reglamento, el procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de primera ocupación deberá cumplir los trámites y requisitos establecidos en los apartados siguientes.

2. Deberá adjuntarse con la solicitud un ejemplar del Libro del Edificio, que quedará archivado en el expediente administrativo.

3. Para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación se requerirá certificación del facultativo Director de las obras visada, en la que conste que las mismas están completamente terminadas, así como la acreditación del cumplimiento de las condiciones de la correspondiente licencia de obras, y la previa visita de comprobación de los Servicios Técnicos Municipales. En los casos de ausencia de técnicos municipales podrán ser emitidos los informes por el personal técnico de la correspondiente Diputación Provincial.

4. En el supuesto de que se hubiera autorizado la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, se certificará igualmente la recepción de las obras de urbanización.

5. Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas sujetas a alguno de los regímenes de protección pública, la licencia de primera ocupación no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas o del documento previsto en la normativa de viviendas protegidas, emitida por el órgano competente.

6. El plazo máximo para la resolución sobre las solicitudes será determinado en las Ordenanzas Municipales, pero en ningún caso podrá superar el plazo de seis meses. En defecto de previsión expresa en las correspondientes Ordenanzas Municipales el plazo de resolución será de tres meses.

7. En la instrucción del procedimiento para la concesión de licencia urbanística de primera ocupación, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

- a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de diez días emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
- b) Informe o informes técnicos que se prevean en las correspondientes Ordenanzas, o en la normativa sectorial aplicable, que en todo caso deberá considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración a las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y conservación energética.
- c) Informe jurídico.
- d) Cuantos otros se estimen precisos en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o las operaciones, o sus efectos.
- e) Inspección para la verificación del cumplimiento de las medidas que se impongan en la licencia o correspondan en función de la actividad de que se trate.

8. Las determinaciones establecidas en los dos apartados anteriores serán aplicables al resto de actuaciones, usos y actividades previstos en el artículo 169 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 34. Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias de parcelación urbanística.

1. Sin perjuicio de lo previsto en las Ordenanzas Municipales, a la solicitud de licencia de parcelación urbanística deberá acompañarse proyecto redactado por técnico competente, con el contenido siguiente:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del planeamiento municipal sobre el que se fundamente. En ella se describirán las fincas afectadas por la parcelación, indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose justificar que éstas resultan adecuadas para el uso que el planeamiento municipal les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.
- b) Planos de estado actual a escala adecuada, donde se señalen las fincas originarias representadas en el planeamiento vigente, con indicación de cotas, superficies, linderos, edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación a escala adecuada, en los que aparezca perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y las edificaciones situadas, en su caso, sobre ellas, para que pueda comprobarse que no quedan parcelas que no sean aprovechables urbanísticamente, según las condiciones señaladas por el planeamiento municipal.
- d) Renuncia expresa a las licencias vigentes otorgadas con anterioridad a la licencia de parcelación que se solicita, siempre que sean incompatibles con ella.

2. El plazo máximo para la resolución de los procedimientos de licencias de parcelación será el determinado en las Ordenanzas Municipales, pero en ningún caso podrá superar el plazo de dos meses. En defecto de previsión expresa en las correspondientes Ordenanzas Municipales el plazo de resolución será de dos meses.

Artículo 35. Actuaciones sujetas a consulta administrativa.

El trámite de consulta previsto en el artículo 16 de este Reglamento se llevará a efecto por la Administración promotora del proyecto de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. La Administración promotora deberá remitir el proyecto al Municipio o Municipios afectados a fin de que emitan el oportuno informe o, en su caso, las alegaciones sobre su oportunidad y compatibilidad con los instrumentos de planeamiento y los intereses del Municipio en los siguientes plazos, a contar desde la entrada en el Registro del Ayuntamiento de la documentación necesaria para la emisión de dicho informe:

- a) En los supuestos en que las operaciones incluidas en los proyectos hayan sido declarados de urgencia el plazo será de diez días.
- b) En los demás supuestos el plazo será de un mes que, a solicitud del Municipio, se podrá ampliar hasta tres meses cuando las obras u operaciones incluidas en el proyecto estén sujetas al régimen de actividades clasificadas, autorización ambiental integrada o evaluación de impacto ambiental o bien afecten a edificios declarados de interés cultural.

2. La notificación de la conformidad por el Municipio o el transcurso de los plazos a que se refiere el apartado anterior habilitará, a la Administración interesada para la ejecución del proyecto de que se trate.

3. En el caso de que tales actos fueran contrarios al planeamiento urbanístico en vigor, en el plazo más breve posible se procederá a tramitar el correspondiente expediente de suspensión de dicho planeamiento conforme al artículo 43 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

4. La disconformidad no impedirá la continuación y terminación del procedimiento. A estos efectos, la Administración promotora puede adoptar y notificar resolución justificativa de los motivos que han impedido alcanzar, a su juicio, una definición acordada del interés público y remitir el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para que, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, e informe contradictorio del Municipio o Municipios afectados, lo eleve al Consejo de Gobierno, a quien compete resolver su aprobación definitiva y disponer lo necesario para su ejecución, determinando, en su caso, la incoación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Sección 5ª. La vigencia de las licencias urbanísticas

Artículo 36. Plazos de vigencia de las licencias de obras.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Reglamento de Suelo Rústico, para las autorizaciones en suelo rústico, las licencias urbanísticas de obras contendrán en sus determinaciones el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el período máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras por causa imputable al promotor de las mismas.

2. En el caso de que no estén previstos expresamente en la licencia, se entenderá que los plazos son los siguientes:

- a) Tres meses contados a partir de la recepción de la notificación de la concesión de licencia para iniciar las obras.
- b) Las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a 1 mes, ni acumuladamente más del 20% del tiempo total previsto para la ejecución de la obra.
- c) El plazo final de duración será el previsto en proyecto presentado ante la Administración, contado a partir de la finalización de los tres meses que tiene el promotor para iniciar la obra. Si no figurase plazo en el proyecto, será de quince meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia.

3. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 162.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la persona interesada, previa solicitud, tendrá derecho a la obtención automática de una prórroga de cualquiera de los plazos indicados en los apartados anteriores, cuando la paralización se deba a causas no imputables al promotor de la obra, por un período no superior a la mitad del plazo inicial. En otro caso, el Municipio podrá ampliar el plazo cuando entienda que se encuentra suficientemente garantizada la terminación de la obra en el plazo que se concede. En todo caso, la licencia prorrogada deberá ser conforme con la ordenación vigente al tiempo de la concesión de la prórroga.

Artículo 37. Declaración de caducidad de las licencias urbanísticas.

1. El órgano competente para conceder las licencias urbanísticas declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la licencia, previo expediente tramitado al efecto, una vez acreditado el transcurso de los plazos previstos en el artículo anterior, así como de las prórrogas que en su caso se hubiesen otorgado.

2. Sin perjuicio de los trámites que se determinen en las Ordenanzas Municipales la declaración de caducidad de una licencia requiere la cumplimentación de los siguientes trámites:

- a) Comunicación, en su caso, a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
- b) Informe técnico, que verifique el incumplimiento voluntario de los plazos previstos en la licencia
- c) Informe jurídico.
- d) Audiencia a las personas interesadas.

3. La declaración de caducidad de la licencia debe dictarse y notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento.

4. Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, se extinguirá la autorización que la misma comporta. Para comenzar o terminar los actos para los que fue concedida la licencia es preciso obtener una nueva licencia urbanística; en tanto la misma no sea concedida, no pueden realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, previa autorización u orden de la Administración municipal.

5. El Municipio, cuando entienda que se encuentra suficientemente garantizada la terminación de la obra en el plazo que al efecto se conceda, siempre que no proceda otra modalidad de edificación, podrá acordar la rehabilitación de la licencia caducada que, sin embargo, podrá dar lugar al cobro de las tasas correspondientes a la tramitación por concesión de licencia.

Sección 6ª. Deberes de las compañías suministradoras

Artículo 38. El deber de colaboración de las compañías suministradoras.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telefonía, telecomunicaciones y demás servicios exigirán de las personas titulares de obras y actividades, para la contratación de los servicios, la acreditación de la obtención de las oportunas licencias, autorizaciones y calificaciones habilitadoras reguladas en el artículo 164 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y, particularmente, las relativas a construcciones y actividades en suelo rústico. Las contrataciones ajustarán sus plazos a los de vigencia de las licencias y autorizaciones.

2. Se requerirá la licencia urbanística como trámite previo al suministro de agua y de energía eléctrica de obra.

Título III

La inspección urbanística

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 39. La función inspectora.

1. La inspección urbanística es una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación y de uso del suelo, del vuelo y del subsuelo, se ajustan a la ordenación territorial y urbanística y, en particular, a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y en el presente Reglamento.

2. La función inspectora sobre las actividades territoriales y urbanísticas corresponde a los Municipios dentro de su término municipal y, subsidiariamente, a la Junta de Comunidades.

Dicha función también podrá ser ejercida por las Mancomunidades de Municipios de conformidad con sus Estatutos, así como por otras Entidades Locales.

3. Los Servicios de Inspección Urbanística de la Administración de la Junta de Comunidades estarán adscritos a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 40. Facultades de la función inspectora:

Son facultades de la función inspectora las siguientes:

- a) Velar por el cumplimiento de los fines y objetivos proclamados en los artículos 2 a 6 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, así como por la protección de los bienes y valores señalados en dichos preceptos.
- b) Vigilar e investigar las actividades que pudieran vulnerar la normativa de ordenación territorial y urbanística.
- c) Denunciar cuantas anomalías se observen en la aplicación de los instrumentos para la ordenación ambiental, territorial y urbanística.
- d) Informar, así como realizar propuestas, a las Administraciones y autoridades competentes en orden a la adopción de las medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que estime convenientes para la conservación ambiental y el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
- e) Instruir los expedientes sancionadores que se le encomienden.
- f) Colaborar con los Tribunales de Justicia y las Administraciones competentes en materia ambiental y de ordenación territorial y urbanística.
- g) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.

Artículo 41. El personal de inspección.

1. El personal de Inspección Territorial de la Administración de la Junta de Comunidades, y el propio de los Municipios y de otras Entidades Locales deberá contar necesariamente de la condición de funcionario y estará provisto de un documento oficial que acredite esta condición ante las autoridades, Organismos, entidades urbanísticas colaboradoras, promotores, empresarios de obras, técnicos directores de obras, empleados y particulares.

2. Las personas inspeccionadas tendrán derecho a exigir la exhibición de la acreditación referida en el apartado anterior en las visitas de inspección.

Artículo 42. Competencias sobre la inspección de ordenación del territorio y urbanismo.

1. En el ámbito de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, las funciones inspectoras en materia de ordenación territorial y urbanística se ejercerán por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística bajo la dependencia inmediata de la Dirección General competente en materia de urbanismo.

2. La dirección de las funciones inspectoras corresponderá a la persona titular de la Alcaldía o Presidencia de cada Entidad Local y a las personas titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, en sus respectivos ámbitos. Su actuación se sujetará a los planes de inspección que se aprueben, así como, en el caso de las personas titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a las instrucciones dadas al respecto por la persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo.

Capítulo II

De los servicios de inspección

Artículo 43. Estructura organizativa.

1. La inspección urbanística comprende el conjunto de los medios humanos y materiales que la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística y los Municipios destinen a dicho fin, con el objeto de ejercer las funciones de inspección establecidas en la normativa de ordenación territorial y urbanística.

2. La inspección territorial urbanística en la Administración de la Junta de Comunidades se estructura en dos niveles territoriales en el seno de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, y, dentro de ésta, de la Dirección General competente en materia urbanística:

a) Los Servicios competentes en materia de inspección y disciplina urbanística de los Servicios Centrales, a través del personal funcionario adscrito a éstos, y que tienen como ámbito geográfico de actuación el territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

b) Los Servicios competentes en materia de inspección y disciplina urbanística de las Delegaciones Provinciales correspondientes, a través del personal funcionario adscrito a éstos, y que tienen como ámbito geográfico de actuación el territorio de sus respectivas provincias.

3. La Dirección General competente en materia de urbanismo podrá disponer actuaciones específicas conjuntas realizadas por los Servicios competentes en materia de inspección y disciplina urbanística de los Servicios Centrales y de las Delegaciones Provinciales, previa comunicación a las personas titulares de éstas.

4. Los Municipios de más de 10.000 habitantes de derecho deberán contar con una unidad administrativa destinada a la función inspectora regulada en este Capítulo.

Artículo 44. La Inspección Territorial.

1. Las funciones de inspección urbanística en la Administración de la Junta de Comunidades serán realizadas por el personal funcionario de los Servicios referidos en el apartado 2 del artículo precedente.

2. Cuando no sea posible realizar las funciones de inspección urbanística por el personal funcionario señalado en el apartado anterior, por motivos de especialidad técnica, por acumulación de tareas, por razones de urgencia o por necesidad, la Dirección General competente en materia de urbanismo podrá habilitar para la realización de las mismas a otros funcionarios dependientes de la misma.

3. El ejercicio de las funciones de inspección del personal habilitado conforme al apartado anterior cesará en cuanto desaparezcan las circunstancias que motivaron la habilitación.

Artículo 45. Facultades de los miembros de la Inspección Territorial, de la Municipal y de la de otras Entidades Locales.

1. El personal de la Inspección Territorial de la Administración de la Junta de Comunidades, de la Municipal y de la de otras Entidades Locales, en el ejercicio de sus funciones, tendrán la consideración de agentes de la autoridad, y en tal condición disfrutarán de la protección y facultades que a éstos les dispensa la normativa vigente, pudiendo en el ejercicio de sus funciones, y sin perjuicio de cualesquiera otras potestades y facultades que les sean reconocidas por el presente Reglamento, investigar y acceder a registros y archivos, levantar actas de inspección en los términos consignados en el presente Reglamento, las cuales gozarán de presunción de veracidad respecto de los hechos que en ellas se consignen, y requerir el auxilio y apoyo tanto de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado como de la Policía Local.

Igualmente, dicho personal dispondrá de las siguientes facultades en el ejercicio de sus funciones:

a) Requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento y su ejecución, así como obtener cuanta documentación e información resulte precisa por estar directamente relacionada con el ejercicio de sus funciones, las cuales estarán obligados a suministrarle tanto las Administraciones públicas correspondientes como los particulares.

b) Comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa ambiental y de ordenación territorial y urbanística.

c) Recabar la cooperación de los Servicios dependientes de otras Administraciones Públicas en los términos previstos legalmente.

2. El personal de inspección gozará de independencia y autonomía técnica en el desarrollo de las funciones, actuando de acuerdo con las previsiones de los Planes de inspección y, sin perjuicio del cumplimiento, de las instrucciones generales de sus superiores jerárquicos.

Artículo 46. Deberes de los Inspectores Territoriales y de los propios de los Municipios y de otras Entidades Locales.

1. El personal adscrito a los Servicios de Inspección Urbanística está obligado a cumplir el deber de secreto profesional respecto de los asuntos que conozcan por razón de su función, así como observar el respeto y la consideración debidos a las personas interesadas, informándoles, cuando así sean requeridos, de sus derechos y deberes a fin de facilitar su adecuado cumplimiento, sin perjuicio de la actuación de otros órganos administrativos competentes en materia de protección de la legalidad ambiental y urbanística.

Asimismo tendrán el deber de comunicar a la Autoridad Judicial, al Ministerio Fiscal o al órgano competente, los hechos conocidos a través de la actuación inspectora que pudieran ser constitutivos de infracción penal o administrativa.

2. Cuando los hechos conocidos a través de una actuación inspectora pudieran ser constitutivos de una infracción administrativa cuya competencia para conocer y resolver no corresponda al Municipio o a los órganos administrativos de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, el inspector lo comunicará a su superior para que éste, si procede, lo traslade al órgano administrativo competente.

3. Con periodicidad anual, y en la forma que establezca la Dirección General competente en materia de urbanismo, o la Alcaldía o Presidencia de la Entidad Local correspondiente, los Servicios competentes en materia de inspección y disciplina urbanística tanto de los Servicios Centrales como de las Delegaciones Provinciales, así como las Inspecciones Urbanísticas Municipales y de otras Entidades Locales elaborarán un informe de actividades y resumen de las actuaciones inspectoras realizadas.

Capítulo III

De la actuación inspectora

Artículo 47. Inicio de la actuación inspectora.

Las actuaciones de la inspección urbanística se practicarán de oficio:

- a) Por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.
- b) En desarrollo de los Planes de inspección, por orden del titular del servicio.
- c) Por propia iniciativa del personal inspector, cuando así lo exija la efectividad y oportunidad de la actuación inspectora.

Artículo 48. Contenido, desarrollo y medios de la actuación inspectora.

1. El personal de los Servicios de Inspección desarrollará su actividad de manera que contribuya al más exacto entendimiento por parte de las personas interesadas de los motivos y fines de la inspección y, en su caso, del posible carácter irregular de los hechos examinados, así como de los medios idóneos para reparar la legalidad urbanística y ambiental conculcada.

2. Para el ejercicio de las funciones que tiene atribuidas, la inspección urbanística dispondrá de los siguientes medios:

- a) Visitas de inspección.
- b) Citaciones a comparecencia.
- c) Cualesquiera otros medios que considere convenientes y, en particular, de:
 1. Declaraciones de las personas interesadas.
 2. Examen de la documentación relacionada con la legalidad urbanística y ambiental.
 3. Acceso a datos, informes, antecedentes u otras fuentes de información, obtenidos de otros órganos, entidades y personas, por los procedimientos legalmente establecidos.
 4. Cuantos otros medios técnicos resulten precisos, tales como hacer fotografías, grabaciones de vídeo, realización de mediciones y estudios topográficos.

3. Durante el desarrollo de la actuación inspectora, el personal de los Servicios de Inspección estará facultado para:

- a) Inspeccionar el lugar, terreno, construcción, obra, edificación, instalación, finca, parcela, dependencias; realizando las comprobaciones necesarias para el cumplimiento de la normativa de ordenación territorial y urbanística, y ambiental vigente.
- b) Exigir la exhibición de las licencias, autorizaciones, aprobaciones, documentación, libros y registros que tengan relación con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, y ambiental con el fin de examinarlos y obtener las copias o reproducciones necesarias.
- c) Solicitar declaración, datos o antecedentes de la persona titular de la obra, construcción, edificación o instalación, responsable o representante de la empresa o actividad, y recabar información de los empleados y de otros ciudadanos sobre cuestiones relacionadas con el objeto de la inspección urbanística.

- d) Realizar mediciones y tomar muestras o fotografías de los edificios, instalaciones, construcciones, locales, establecimientos, lugares y empresas.
- e) Utilizar los medios técnicos precisos, pudiendo a estos efectos realizar actuaciones tales como hacer fotografías, grabar vídeos o realizar mediciones, todo ello en relación con el procedimiento que se tramite al efecto y de acuerdo con la normativa que resulte de aplicación.
- f) Practicar cuantas actuaciones sean necesarias para el cumplimiento de las funciones de inspección que desarrollen.

Artículo 49. Obligaciones de los particulares durante la actuación inspectora.

1. Todos los sujetos relacionados con las actividades urbanísticas inspeccionadas, sus representantes legales o, en su defecto, las personas debidamente autorizadas por aquéllos, están obligadas a facilitar al personal de los Servicios de Inspección, en el ejercicio de sus funciones, el acceso a las dependencias e instalaciones y el examen de toda la documentación, libros y Registros directamente relacionados con el cumplimiento de la legalidad urbanística y ambiental, así como a facilitar la obtención de copias o reproducciones de la documentación anterior.
2. A los efectos de este artículo, se entenderá por persona debidamente autorizada cualquiera que, en el momento de la visita de inspección, sea responsable de la actuación objeto de la inspección.

Artículo 50. Obstrucción a la actuación inspectora

1. Se entenderá como obstrucción a la actuación inspectora toda conducta que impida o dificulte la entrada del personal de los Servicios de Inspección a los edificios, instalaciones, construcciones, locales, establecimientos, lugares y empresas, dilate o entorpezca su labor, así como las coacciones que pudieran cometerse sobre el personal de inspección.
2. Si se negase a la Inspección la entrada o acceso a los lugares objeto de inspección, no se le facilitara la documentación solicitada o no se acudiese a la oficina administrativa a petición de la Inspección, el personal del Servicio de Inspección informará, mediante constancia en la correspondiente acta, que tal obstrucción puede constituir una conducta sancionable.

Artículo 51. Práctica de la actuación inspectora.

1. Las funciones inspectoras se practicarán en el lugar donde se desarrolle o se haya realizado la actuación con incidencia urbanística sometida a calificación, autorización, licencia urbanística u orden de ejecución y comunicación previa, sin perjuicio de las citaciones previstas en el presente Reglamento.
2. Los Servicios de Inspección podrán en cualquier momento, incluso sin previo aviso, realizar visitas a los edificios, instalaciones, construcciones, locales, establecimientos, lugares y empresas, para la práctica de cualquiera de las actuaciones referentes a sus cometidos.

A estos efectos, el personal del Servicio de Inspección tendrá la facultad de acceder a ellos, requiriendo la presencia de la persona titular o, en su caso, de persona autorizada en los términos del apartado 2 del artículo 49 de este Reglamento.

En caso de negativa, y con independencia de la posible obstrucción a la labor inspectora, lo que se le hará saber al interesado, se requerirá, si se considera necesario, el auxilio de la fuerza pública o, en su caso, se dará traslado al órgano competente para solicitar la pertinente autorización judicial.

Artículo 52. Emplazamiento y citación a comparecencia.

1. De no poderse aportar en el momento de la inspección los documentos requeridos o necesitar la ampliación o aclaración de éstos o de su contenido, el personal de los Servicios de Inspección podrá conceder un plazo no inferior a diez días para la entrega o exhibición de los mismos, o en su lugar, citar a las personas interesadas, sus representantes legales, o en su defecto, a las personas debidamente autorizadas a comparecencia en la sede de la Inspección competente a los efectos de facilitar el desarrollo de la labor inspectora, aportar documentos y cuanta información sea necesaria.
2. En la correspondiente citación se hará constar expresamente el lugar, fecha, hora y objeto de la comparecencia, así como los efectos de su no atención, significando a la persona citada que la incomparecencia sin causa justificada podrá entenderse como obstrucción a la actuación de los Servicios de Inspección.

3. Cuando así lo solicite la persona compareciente se extenderá justificante de su presencia a la comparencia.

Artículo 53. Libro de inspección.

1. En las dependencias de los Servicios de Inspección se llevará un Libro de Visitas en el que se hará constar en forma correlativa el resultado de las visitas y referencia sucinta del acta de inspección levantada.

2. El personal de Inspección extenderá en este Libro el desarrollo de la visita, las diligencias oportunas para hacer constar cualquier hecho, circunstancia o manifestación con relevancia para la inspección urbanística.

Las citadas diligencias tienen naturaleza de documento público y constituirán la prueba de los hechos que motiven su formalización, siendo firmadas por el personal de Inspección actuante y por la persona con la que se entiendan las actuaciones; si éste se negara a firmar la diligencia, o no pudiera hacerlo, se hará constar tal circunstancia en la misma. Cuando de la naturaleza de las actuaciones recogidas en la diligencia no se requiera la presencia de persona alguna, la diligencia se firmará únicamente por el personal de Inspección actuante.

Artículo 54. Actas de inspección.

1. Las actas de inspección, que ostentan el carácter de documentos públicos, gozarán de presunción de veracidad respecto de los hechos reflejados en ellas que hayan sido constatados directamente por los inspectores e inspectoras, sin perjuicio de las pruebas que, en defensa de sus derechos o intereses, puedan señalar o aportar las personas interesadas.

2. En cada una de las unidades administrativas en las que se desarrollen funciones inspectoras se llevará un Libro de las Visitas de inspecciones efectuadas y un Registro correlativo de las actas que con motivo de éstas se hayan extendido.

Artículo 55. Contenido de las Actas de inspección.

1. Para la adecuada constancia del resultado de las actuaciones de inspección realizadas, el acta que se extienda con motivo de las mismas reflejará, los siguientes datos:

- a) Fecha, hora y lugar de la actuación, así como número de acta.
- b) Identificación y firma del personal inspector actuante, del personal de apoyo, y de las personas ante las cuales se extiendan.
- c) Identificación, en la medida de lo posible, del inmueble o uso objeto de la inspección, de su titular o titulares, así como la de aquellas personas directamente relacionadas con el objeto de la inspección.
- d) Motivo de la inspección.
- e) Hechos sucintamente expuestos y elementos esenciales de la actuación inspectora realizada.
- f) Las manifestaciones o aclaraciones realizadas por las personas ante las que se entiendan las actuaciones, o por sus representantes.
- g) La diligencia de notificación.

2. Si de la inspección realizada no se observa ni detecta ninguna posible infracción respecto de la normativa urbanística, además de lo señalado en el apartado primero, se hará constar esta circunstancia en el acta y se entenderá que la actuación objeto de aquélla es conforme con dicha normativa.

3. Cuando con motivo de la actuación inspectora se produjera la obstrucción a la misma por parte de la persona inspeccionada, su representante o por personas que tenga empleadas, además de lo señalado en el apartado primero, el acta de inspección reflejará la negativa, el obstáculo o resistencia, con expresión de las circunstancias en las que aquélla acontece.

4. Si como resultado de la actuación inspectora se apreciaran posibles infracciones de la normativa territorial y urbanística se detallarán los hechos constitutivos de la infracción presuntamente cometida, con expresión del precepto infringido, y de las sanciones y restantes consecuencias jurídicas que pudieran imponerse así como, en la medida de lo posible, la identificación de la persona presuntamente infractora, con referencia a la razón de su responsabilidad.

5. Para la mejor acreditación de los hechos recogidos en las actas de inspección, se podrá anexionar a las mismas cuantos documentos o copias de documentos, públicos o privados, planos, fotografías u otros medios de constatación se consideren oportunos. Dicha incorporación podrá llevarse a cabo con posterioridad a la formalización del acta mediante informe complementario emitido a tal efecto.

Artículo 56. Formalización.

1. Las actas se extenderán por triplicado y serán firmadas por el personal inspector actuante y, en su caso, por las personas ante las que se extiendan, quedando las mismas notificadas en dicho acto mediante entrega de copia del acta con levantamiento de la correspondiente diligencia de notificación.

2. La firma del acta no implica la aceptación de su contenido ni de la responsabilidad en la que pueda haber incurrido la persona presuntamente infractora, excepto cuando así lo hubiera reconocido expresamente en el acta.

3. En el supuesto de que la persona ante quien se cumplimente el acta se niegue a firmarla, o a recibir su copia, se hará constar este hecho mediante diligencia en la misma, con expresión de los motivos aducidos por el compareciente, especificando las circunstancias del intento de notificación, y en su caso, de la entrega.

4. La falta de firma de la diligencia de notificación del acta no exonerará de responsabilidad, ni destruirá su valor probatorio.

Artículo 57. Informes.

El personal del Servicio de Inspección emitirá informes, a petición del órgano instructor de los procedimientos sancionadores, o por orden superior, para valorar la adecuación a la normativa de ordenación territorial y urbanística y ambiental de aplicación de las circunstancias de hecho de una determinada actuación con incidencia urbanística, así como en los casos establecidos en dicha normativa.

Capítulo IV

De los planes de inspección

Artículo 58. Planes de inspección.

1. El ejercicio de las funciones de los Servicios de Inspección de la Administración de la Junta de Comunidades se planificará y ordenará mediante los correspondientes Planes de inspección, conforme a los criterios de eficacia, eficiencia y legalidad, y sin perjuicio de las actuaciones específicas que desarrolle en el ejercicio de sus competencias.

2. Son objetivos básicos de los Planes de inspección:

- a) Elevar el nivel de cumplimiento de la legalidad de ordenación territorial y urbanística, y ambiental en Castilla-La Mancha, asesorando y subsanando las deficiencias, irregularidades o carencias en que, eventualmente, puedan incurrir los agentes que intervienen en el proceso de la edificación y urbanización y demás ciudadanos, respecto a la normativa vigente en materia de urbanismo y medio ambiente.
- b) La más pronta detección de las actuaciones que se desarrollen clandestina o ilegalmente.
- c) El asesoramiento e instrucción en orden a la más correcta aplicación de la normativa de ordenación territorial y urbanística, y ambiental vigente.

3. Los Planes de inspección en materia de ordenación territorial y urbanística podrán ser Anuales y Extraordinarios.

Artículo 59. Plan de inspección de periodicidad anual

1. El Plan de inspección de periodicidad anual, será aprobado por la Dirección General competente en materia de urbanismo, y constituye el marco básico de la actuación inspectora para el cumplimiento de los objetivos marcados por dicha Dirección General en el ámbito de dicha materia. No obstante también podrá recoger referencias a la actividad que desarrollen los Municipios, las Mancomunidades y otras Entidades locales, para la mejor coordinación de las labores de éstos y las propias de la Dirección General.

2. Los Municipios de más de 10.000 habitantes de derecho, así como cualquier otro cuyo término municipal que esté clasificado en más del 20% de su superficie como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, na-

tural, cultural, paisajístico o de entorno, tendrán la obligación de someter a la aprobación de su órgano competente un Plan de inspección de periodicidad anual de conformidad con lo contenido en el presente Capítulo.

Artículo 60. Planes de Inspección de carácter extraordinario.

1. Los Planes de inspección de carácter extraordinario se aprobarán por la Dirección General competente en materia de urbanismo, con el fin de atender situaciones especiales o sobrevenidas, que necesiten de actuaciones concretas distintas de las contempladas en el Plan anual, respecto de una actividad o de un ámbito geográfico determinado.

2. Los Municipios, por acuerdo de su órgano competente, así como las Mancomunidades y otras Entidades locales podrán aprobar Planes de Inspección de carácter extraordinario de conformidad con lo contenido en el presente Capítulo.

Artículo 61. Contenido de los Planes de inspección.

En la programación de los Planes de inspección se determinarán, como mínimo, los siguientes aspectos:

- a) Ámbito geográfico.
- b) Objeto, contenido y finalidad del Plan, donde se expresarán, por orden de importancia, los objetivos a lograr a lo largo del desarrollo del mismo.
- c) Medios precisos para llevar a cabo el Plan.
- d) Indicación de las Administraciones, Instituciones y demás sujetos que se estiman precisos, siquiera sea a efectos de coordinación y/o colaboración con la actividad inspectora, para llevar a término el Plan, con indicación de los aspectos en que se estima preciso que se desenvuelva dicha coordinación y/o colaboración.
- e) Duración temporal, con indicación de las fechas de inicio, fases de desarrollo y fecha de finalización del Plan de inspección.

Artículo 62. Ejecución de los Planes de inspección.

1. Las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, así como aquellas Entidades Locales que deban dotarse de un Plan de Inspección, serán responsables, en sus ámbitos respectivos, de su cumplimiento y ejecución. Dichos Planes deberán llevarse íntegramente a efecto, para lo cual las Administraciones responsables dispondrán de las máximas facultades respecto a la instrucción y organización que resulte precisa, y en general, para la adopción de cuantas medidas coadyuven al mejor desarrollo de dichos objetivos.

2. En los dos meses siguientes a la finalización del Plan de inspección, cada Delegación Provincial confeccionará una memoria justificativa de su grado de ejecución y resultados alcanzados. Dicha memoria será remitida a la Dirección General competente en materia de urbanismo, a fin de proceder al estudio, informe y adopción de cuantas medidas sirvan para mejorar el cumplimiento de la legalidad urbanística y la coordinación con las Entidades locales en la materia.

Título IV

El deber de conservación de obras y construcciones

Capítulo I

El deber de conservación y rehabilitación

y la Inspección periódica de construcciones y edificaciones

Artículo 63. El deber de conservación y rehabilitación.

1. Las personas propietarias de terrenos, instalaciones, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de las personas propietarias de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada

con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Cuando la Administración ordene o imponga a la persona propietaria la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, ésta podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer:

- a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.
- b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 64. La inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. Las personas propietarias de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como en cualquier caso, superior a cincuenta años, deberán efectuar la primera inspección técnica de los mismos dentro del año siguiente a aquel en que se produzca su catalogación o se declare su protección, o en el seno de aquel en que cumplan cincuenta años desde su construcción.

A los efectos de este precepto también se considerará construcción toda obra de consolidación o rehabilitación que, por afectar profundamente el conjunto del edificio, tenga un carácter equivalente.

Las subsiguientes inspecciones se realizarán dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido cinco años desde la anterior inspección.

2. A los efectos de este precepto, la antigüedad se computará, según los casos, desde la fecha de la licencia de usos y actividad, ya sea de primera ocupación o de apertura o funcionamiento, o, en su caso, desde el otorgamiento de la calificación definitiva.

En defecto de los documentos anteriores y para los edificios que no estén sujetos a otras licencias más que la de primera ocupación se tendrá en cuenta la fecha de terminación en su ejecución que conste en el Registro de la Propiedad, Catastro, archivos municipales, registros fiscales u otros, salvo prueba en contrario aportada por la persona propietaria.

3. La inspección técnica se llevará a cabo por profesionales titulados legalmente competentes para ello, y sus informes consignarán el resultado de la inspección con descripción de:

- a) El estado, y desperfectos y deficiencias, en su caso, apreciados en:
 1. La estructura y cimentación.
 2. Las fachadas interiores, exteriores y medianeras del edificio, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como petos de terrazas, placas, etcétera, y de las patologías que puedan afectar a la integridad del edificio, como fisuras, humedades, etcétera.
 3. Cubiertas y azoteas.
 4. Fontanería y la red de saneamiento del edificio.
- b) Las causas de los desperfectos y las deficiencias apreciados, así como las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, y para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
- c) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplir las recomendaciones contenidas en él o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

4. El resultado de la inspección se comunicará por la propiedad, mediante copia del formulario de inspección, al Municipio, que hará constar en el Registro regulado en el artículo siguiente su carácter favorable o desfavorable.

Si el resultado de la inspección fuere desfavorable, el Registro remitirá el informe emitido a los servicios municipales competentes, que girarán visita de inspección y ordenarán lo que proceda de conformidad con lo establecido en este Reglamento. La subsanación de las deficiencias se hará constar igualmente en el Registro.

5. Si transcurrido el plazo para efectuar la inspección periódica del edificio, la persona propietaria no la hubiere realizado, el Municipio le ordenará la realización de la misma, otorgándole un plazo de tres meses al efecto, y en el caso de comprobar que éstas no se han realizado, acordar su realización en sustitución de aquél y a su costa.

Artículo 65. Registro de edificios.

1. Cada Municipio creará un Registro de los Edificios sujetos a inspección técnica, en el que se hará constar:

- a) Situación y nivel de protección del edificio, en su caso.
- b) Fecha de construcción.
- c) Las inspecciones técnicas realizadas y su resultado.
- d) En su caso, la subsanación de las deficiencias que como consecuencia de las inspecciones técnicas se hayan realizado.

2. Es función del registro el control del cumplimiento de la obligación establecida en el artículo anterior. Los datos obrantes en el Registro serán públicos a los solos efectos estadísticos e informativos en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.

Capítulo II

Procedimiento para la declaración de la situación legal de ruina y la ruina física inminente

Artículo 66. Del estado ruinoso de las construcciones y edificaciones. Iniciación del procedimiento.

1. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio, por iniciativa propia o por denuncia, o a instancia de persona interesada que alegue daño o peligro derivados de la situación actual de la construcción o edificación, bien para sí, o para sus bienes, derechos o intereses legítimos.

2. La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará por el órgano competente del Municipio, como consecuencia de las actuaciones e informaciones de la Inspección urbanística, Policía Local, Bomberos, o informe emitido por los correspondientes Servicios Técnicos.

3. Cuando se presente denuncia sobre el supuesto estado ruinoso de una construcción o edificación, el órgano municipal competente podrá solicitar la emisión de informe de los Servicios Técnicos Municipales, en función de cuyo resultado se decidirá la incoación del expediente o el archivo de las actuaciones.

4. Las solicitudes de declaración de la situación legal de ruina formuladas por personas interesadas deberán reunir el contenido siguiente:

- a) Identificación del solicitante, acreditando, en su caso, su condición de titular del inmueble.
- b) Los datos de identificación relativos al inmueble.
- c) El motivo o motivos en que se basa el estado de ruina
- d) La relación de los moradores del inmueble, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales, si los hubiere.
- e) Certificado, expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del inmueble, y que acredite asimismo si en el momento de la solicitud el edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus moradores la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

Artículo 67. Del estado ruinoso de las construcciones y edificaciones. Instrucción del procedimiento.

1. Iniciado el procedimiento, se pondrá de manifiesto a quienes aparezcan como titulares de los inmuebles afectados en los Registros públicos que otorguen presunción de titularidad y, en su defecto, en cualquier otro de carácter público, a los moradores y a las personas titulares de derechos reales si los hubiese, así como al resto de personas interesadas que pudieran concurrir, dándoles traslado literal de la integridad del expediente hasta ese momento tramitado, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

2. Cuando en cualquier informe técnico, se alegue existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, se ordenará una inspección técnica, y a la vista de la misma se acordará lo procedente respecto de la habitabilidad del inmueble, el desalojo de sus ocupantes, la demolición de las construcciones o edificaciones, si fueren necesarios, y cuantas medidas se consideren precisas para salvaguardar la seguridad de las personas y sus derechos y bienes.

3. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente y, una vez finalizado, hasta que conste la demolición del inmueble o, en otro caso, se acredite el cumplimiento de las medidas a las que se alude en el párrafo anterior.

4. Transcurrido el plazo concedido en el apartado 1 de este precepto, los Servicios Técnicos Municipales emitirán informe pericial, previa inspección del inmueble, en el plazo de diez días.

En los informes técnicos deberá constar la descripción de la edificación ruinoso, el coste de las reparaciones necesarias, el valor de lo edificado, se describirán los métodos y medios técnicos que la reparación exija y se explicarán las circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición, lo procedente respecto a seguridad y habitabilidad del inmueble, desalojo de sus ocupantes, plazo para el derribo o desalojo, y las medidas excepcionales de protección, tales como apeos y apuntalamientos que hayan de aplicarse con carácter inmediato.

5. Cumplido lo anterior, y antes de dictar la propuesta de resolución referida en el artículo siguiente, se pondrá de manifiesto a las personas interesadas, o, en su caso, a sus representantes, para que, en el plazo de diez días, y sin perjuicio de anteriores actuaciones, puedan alegar y presentar cuantos documentos y justificaciones estimen pertinentes.

Artículo 68. Del estado ruinoso de las construcciones y edificaciones. Resolución.

1. Instruido el procedimiento, los Servicios Municipales competentes elevarán propuesta con todo lo actuado a la persona titular de la Alcaldía-Presidencia para que ésta adopte la resolución definitiva.

2. La resolución contendrá alguno de los pronunciamientos siguientes:

- a) Cuando concurren los requisitos del artículo 139.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, declarar el inmueble o parte del mismo, cuando dicha parte tenga independencia constructiva del resto, en la situación legal de ruina urbanística,
- b) Declarar que, aun existiendo ruina en una parte del inmueble, ésta no alcanza a cubrir los requisitos para una declaración general, por existir unidad predial, según informe técnico, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias.
- c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando, en su caso, las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad, ornato público y decoro del inmueble afectado

3. La resolución adoptada conforme a lo dispuesto en esta letra a) del número anterior, tendrá el siguiente contenido:

1º) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando la persona propietaria haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

2º) Constituirá a la persona propietaria del inmueble en la obligación de:

1) Proceder, a su elección, bien a la completa rehabilitación del inmueble, o bien a su demolición, en este último caso siempre que se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

2) Adoptar las medidas urgentes y la realización de los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos.

En este caso, la Administración podrá convenir con la persona propietaria los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución de la persona propietaria incumplidora aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por el presente Reglamento.

3º) El plazo máximo en el cual la persona obligada deberá cumplir la resolución en los términos previstos en el presente número, con la advertencia de que, de no llevarse a cabo las actuaciones impuestas, la Administración la

ejecutará subsidiariamente, pasando a la persona obligada el cargo correspondiente que podrá ser recaudado por la vía de apremio.

4. No podrá exceder de seis meses el tiempo que transcurra desde que se inicie el procedimiento de ruina hasta que se dicte y notifique la resolución conforme a lo previsto en la normativa sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común.

La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo, igualmente se notificará a todos los moradores del inmueble, aunque no se hubieren personado en el procedimiento. En dicha notificación, se expresará, en su caso, el plazo para el desalojo del inmueble con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

Artículo 69. Ruina física inminente.

1. Cuando como consecuencia de comprobaciones realizadas por los Servicios de la Administración, de oficio o en virtud de denuncia de particulares, o como consecuencia del escrito de la iniciación del expediente de ruina, se estime que la situación de un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que es urgente su demolición y existe peligro para las personas o bienes en la demora que supone la tramitación del expediente, la persona titular de la Alcaldía acordará el desalojo de las personas ocupantes y adoptará las medidas referidas a la seguridad de la construcción que se determinen, disponiendo a su vez la inmediata práctica de una visita de inspección, en los términos del número 2 del artículo 67 de este Reglamento.

2. La persona titular de la Alcaldía adoptará la resolución que proceda en plazo de veinticuatro horas desde la recepción del informe o informes derivados de las actuaciones referidas en el número anterior, pudiendo acordar excepcionalmente, salvo que se trate de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico-artístico, la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

3. Si los informes técnicos expresaran la posibilidad de continuar ocupándose el inmueble, previa la adopción, si procediere, de medidas de apeo o apuntalamiento o cuantas otras fuesen pertinentes, se proseguirá el expediente por los trámites normales.

4. No obstante lo anterior, se girarán las visitas de inspección que sean necesarias y, al menos, las que se hayan indicado en los informes técnicos a fin de corroborar la posibilidad de variación de las circunstancias apreciadas al emitirlos, o bien la aparición de otras nuevas que aconsejaran una decisión distinta.

De igual modo, una vez concluso el expediente, se mantendrá la vigilancia en los mismos términos que durante su tramitación, hasta el total desalojo del inmueble.

Artículo 70. Deberes de las personas propietarias.

1. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a las personas propietarias de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

2. Para el reintegro de los gastos hechos por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio.

Capítulo III

Las órdenes de ejecución

Artículo 71. El concepto y el régimen de las órdenes de ejecución.

1. La Junta de Comunidades y los Municipios están obligados a dictar órdenes de ejecución en los supuestos y términos del artículo 140 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los Municipios, en los supuestos previstos en el artículo siguiente, podrán dictar órdenes de ejecución por las cuales impongan coactivamente medidas tendentes a la conservación, restauración o terminación de obras, edificios, construcciones o instalaciones, así como establecer medidas de restauración de la legalidad urbanística.

Las órdenes de ejecución podrán implicar operaciones de reparación, demolición, reconstrucción, restauración, rehabilitación y acabado o de medidas de corrección del impacto que se juzguen imprescindibles para la preservación de los valores, los principios y disposiciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o la normativa que la desarrolla o complementa.

3. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar las medidas dispuestas en el artículo 76 de este Reglamento.

Artículo 72. Supuestos.

Los Municipios, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, podrán dictar órdenes de ejecución en los siguientes supuestos:

- a) Por incumplimiento del deber de conservación, en cuyo caso la orden de ejecución consistirá en las operaciones de reparación, rehabilitación o restauración legalmente exigibles, salvo que por motivo de la falta del cumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 139 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y a las disposiciones de desarrollo del mismo previstas en este Reglamento.
- b) Para la restauración o minoración del impacto de actividades no previstas o contrarias al orden de valores, a los principios y disposiciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o la normativa que la desarrolla o complementa.
- c) Para imponer la terminación o acabado de las obras, edificaciones, construcciones e instalaciones.
- d) Para ordenar, en toda clase de obras, edificios, construcciones e instalaciones, su adaptación al medio ambiente, urbano o natural. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate o pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución según informe técnico.

Artículo 73. Iniciación.

La Administración, apreciada la concurrencia de alguno de los supuestos previstos en los artículos precedentes, notificará a quienes aparezcan como titulares de los inmuebles afectados en los Registros públicos que otorguen presunción de titularidad y, en su defecto, en cualquier otro de carácter público, la intención de adoptar una orden de ejecución, que deberá contener los siguientes requisitos:

- a) Identificación y descripción del motivo o motivos que justifican la adopción de la orden de ejecución.
- b) Relación de actividades que se integran en la orden de ejecución y coste aproximado, según informe suscrito por técnico competente que se adjuntará a la orden o se incorporará al texto de la misma.
- c) Plazo previsto para su ejecución, con indicación del inicio de las operaciones y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa previstos en la normativa sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común por parte de la Administración.
- d) En su caso, requerimiento para presentar, previamente al comienzo de las operaciones, el correspondiente proyecto o proyectos suscritos por técnico competente, cuando sean exigidos por la normativa aplicable para la realización de las actuaciones.

Artículo 74. Instrucción.

1. Las personas interesadas recibida la notificación tendrán un plazo de quince días, el cual podrá ampliarse justificadamente por tiempo que no exceda de la mitad de su duración, para la formulación de alegaciones y aportación de documentos y, en su caso, de los proyectos antes referidos.

2. Simultáneamente a este trámite se comunicará a las Administraciones afectadas bien por las actividades que motivan la adopción de la orden de ejecución, bien por la ejecución de la misma, a los efectos de que puedan emitir informe en el plazo de quince días.

Artículo 75. Resolución.

1. A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento la Administración competente resolverá en el máximo plazo de seis meses sobre el contenido y condiciones de la orden de ejecución que será inmediatamente ejecutiva.

2. En la determinación de las operaciones constitutivas de la orden de ejecución se contemplarán los principios de igualdad, proporcionalidad, congruencia con los fines, principios y valores consagrados en la ley, así como la menor restricción a la esfera de los derechos de las personas interesadas, y los demás intereses generales que pudieran verse afectados por los motivos que justificaron la adopción de esta medida, o por las consecuencias de su ejecución.

3. La orden de ejecución legitima respecto del ordenamiento territorial y urbanístico las operaciones que en ella se contemplan sin que sea exigible licencia urbanística.

4. La persona destinataria de la orden de ejecución deberá abonar los gastos de elaboración de proyecto, las tasas que sean legalmente exigibles por su tramitación, y las operaciones de ejecución material de la orden de ejecución. En los supuestos de ejecución subsidiaria, la Administración podrá recaudar las anteriores cantidades por los procedimientos de ejecución previstos en la normativa tributaria y de recaudación, incluida la vía de apremio.

5. La Administración Pública podrá acordar de plano las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas o sus bienes, así como los principios y valores proclamados en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, respecto de los riesgos inminentes derivados del estado de obras, construcciones, instalaciones o terrenos.

Las anteriores actuaciones se realizarán por la propia Administración que lo acuerde, la cual podrá recabar, si ello fuera posible, la colaboración de las personas titulares de los terrenos, instalaciones, edificaciones, obras o construcciones, a los que girará los gastos producidos, los cuales podrán ser recaudados por la vía de apremio. Adoptadas las medidas imprescindibles para la salvaguarda de tales bienes jurídicos, se procederá a tramitar el correspondiente expediente de orden de ejecución de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento.

Artículo 76. Ejecución Forzosa.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución en el plazo concedido habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas de ejecución forzosa:

- a) Ejecución subsidiaria a costa de la persona obligada y hasta el límite del deber normal de conservación, que podrá ser recaudado por la vía de apremio.
- b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 % del coste estimado de las obras ordenadas, según informe técnico.
- c) Sustitución de la persona propietaria incumplidora mediante la formulación de Programas de Actuación Rehabilitadora de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 133 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para la ejecución de actuaciones edificatorias.
- d) Expropiación del inmueble conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Título V

Protección de la legalidad urbanística

Capítulo I

El régimen de las actuaciones clandestinas o ilegales

Sección 1ª. De la legalización de las actuaciones clandestinas o ilegales

Artículo 77. Actuaciones clandestinas y actuaciones ilegales.

1. Se consideran actuaciones clandestinas las de urbanización, edificación, construcción, instalación, uso de los inmuebles, y demás operaciones y actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística realizadas, total o parcialmente, sin contar con los correspondientes actos legitimadores previstos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento, o al margen o en contravención de los mismos.

2. Las actuaciones referidas en el apartado anterior que no se adecuen a la ordenación territorial y urbanística tendrán la consideración de actuaciones ilegales.

Artículo 78. De la legalización de las actuaciones clandestinas o ilegales.

1. Las actuaciones clandestinas están sujetas al procedimiento de legalización previsto en el artículo 178 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento.

2. Las actuaciones ilegales están igualmente sujetas al procedimiento de legalización aludido en el apartado anterior, si bien en ningún caso podrán legalizarse:

- 1) Las actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico no urbanizable de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.
- 2) Las realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos rústicos que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

3. El régimen de legalización de las actuaciones clandestinas o ilegales se ajustará a las siguientes reglas:

- 1) La legalización de las actuaciones clandestinas o ilegales en ningún caso podrá significar la contravención de los principios, valores y bienes constitucionales proclamados en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- 2) La legalización de operaciones urbanísticas clandestinas o ilegales no extingue la responsabilidad de las personas que ostenten la condición de propietarios, promotores, técnicos o funcionarios que hayan participado en la ejecución de las mismas.
- 3) La innovación del planeamiento no implicará la legalización automática de las operaciones clandestinas o ilegales realizadas bajo un planeamiento anterior.

Sección 2ª. Del procedimiento para la legalización de las actuaciones clandestinas o ilegales y de la adopción de medidas cautelares

Artículo 79. El procedimiento para la legalización de las actuaciones clandestinas o ilegales.

1. Cuando el Municipio tenga conocimiento por cualquier medio de la existencia o realización en su término municipal de cualesquiera actuaciones de las definidas como clandestinas o ilegales en este Reglamento que, en base al oportuno informe técnico, fueran susceptibles de legalización, total o parcial, se notificará a la persona propietaria del inmueble, entendiéndose por tal a quien conste como titular del mismo en los Registros públicos que otorguen presunción de titularidad, así como a quien figure como persona propietaria del inmueble en el Catastro o en cualesquiera otros Registros públicos, y, en su caso, a la persona promotora de la actuación, si fueran distintas, ordenando la suspensión de las obras y, en su caso, los usos no autorizados y emplazando para que en el plazo de dos meses soliciten la licencia o licencias urbanísticas que resulten preceptivas conforme al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el presente Reglamento, así como el resto de autorizaciones e informes exigidos por la normativa sectorial de aplicación, incluidos los medioambientales sobre la adecuación de lo realizado a dicha normativa, y presenten el correspondiente proyecto de legalización.

2. A la notificación se acompañará la información urbanística que deba tener en cuenta el interesado para la elaboración del proyecto.

El proyecto de legalización deberá acompañar los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos precisos para la verificación del tipo de control urbanístico que sea aplicable en cada caso. En el proyecto se deberán incluir las operaciones de adaptación de la actuación a la ordenación urbanística y de reducción del impacto ambiental, si ello fuera procedente.

Cuando la actuación pretendida esté sujeta a comunicación previa, autorización ambiental integrada y/o evaluación de impacto ambiental, o cualquier otra autorización sectorial, deberá exigirse cuanta documentación resulte necesaria para autorizar la actuación urbanística de que se trate, suspendiéndose el procedimiento, con notificación a las personas interesadas, hasta que se acredite la obtención de todas las citadas autorizaciones.

Además, en la misma notificación la Administración exigirá a la persona promotora de la actuación que proceda a la designación y nombramiento de los agentes de la edificación a que se refiere la normativa sobre ordenación de la edificación. La participación de los agentes antes referidos se limitará a la verificación, realizando los ensayos y pruebas necesarios, de que la construcción o edificación se ajusta a la legalidad de la ordenación territorial y

urbanística, de edificación y medioambiental, dentro de las competencias atribuidas a los mismos en la normativa vigente, así como a la elaboración y emisión de la documentación exigida por la misma.

3. Transcurrido el plazo señalado en el número 1 de este artículo sin haberse solicitado la legalización, se procederá a dictar resolución por la que se ordene la demolición de lo ilícitamente ejecutado y se impidan definitivamente los usos no autorizables. Igualmente en el caso de que la solicitud de legalización se formulase de un modo incompleto y no se hubiera producido su subsanación en el plazo que al efecto se hubiera conferido, se dictará resolución en los términos anteriormente expuestos.

4. Presentada la solicitud de legalización completa, la Administración Municipal resolverá en el plazo de tres meses sobre el carácter legalizable o no de la actuación, previos los oportunos informes técnicos y jurídicos. La falta de resolución expresa dentro del plazo aludido determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo.

Si la actuación no fuera legalizable se ordenará sin más trámite la demolición o clausura definitiva de la actividad.

Si la actuación fuera legalizable se seguirán los procedimientos y plazos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el presente Reglamento para la concesión de licencias o actos de control o comunicación que sean aplicables y, en su caso, determinándose las indemnizaciones de daños y perjuicios producidos a la Administración conforme determina el apartado siguiente.

Si la actuación fuera legalizable parcialmente deberá procederse a imponer a la persona interesada que inste la solicitud de licencia respecto de la parte que sea legalizable, con las adaptaciones técnicas procedentes, cuyo procedimiento seguirá los trámites de las licencias parciales establecidos en el artículo 168 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento, ordenándose la demolición de aquella parte que no sea susceptible de legalización, o bien formule la comunicación previa que proceda.

5. La resolución que ponga fin al procedimiento indicará las indemnizaciones que procedan derivadas de la realización de la operación o actividad clandestina o ilegal y de su legalización, y en dicha resolución la Administración podrá:

- a) Exigir hasta un 15 % del precio total de las obras legalizadas o realizadas para la legalización de obras clandestinas o ilegales.
- b) Dictar las correspondientes órdenes de ejecución respecto de las operaciones y obras precisas para la legalización de operaciones y actividades clandestinas o ilegales. Las órdenes de ejecución se regirán por lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento.

Artículo 80. Medidas cautelares.

1. La Administración urbanística competente podrá acordar en cualquier momento las medidas cautelares previstas en los artículos 178.4 y 179.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para garantizar la efectividad del requerimiento de legalización e impedir que se consume la actuación clandestina o ilegal.

La resolución por la que se adopten dichas medidas será notificada a la persona titular del inmueble que figure en los Registros públicos que otorguen presunción de titularidad, así como a quien figure como persona propietaria del inmueble en el Catastro o en cualesquiera otros Registros públicos, así como, en su caso, y de forma inmediata, a quien participe en su ejecución o realización a pie de obra o desarrolle la actividad, bien como encargado o, en su defecto, empleado u operario, quien deberá ponerlo en conocimiento, sin dilación, de la persona promotora de la actuación.

La expresada resolución se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la normativa hipotecaria.

2. El precinto y el desalojo mediante desahucio administrativo de los inmuebles clandestinos o ilegales se podrá llevar a cabo incluso en los terminados, si bien no podrán afectar a edificios que tengan la condición de domicilio, salvo que se disponga de la debida autorización judicial.

3. Cuando se impidiere el acceso para practicar dichas medidas cautelares, se recabará el auxilio de la fuerza pública o, en su caso, se dará traslado al órgano competente para solicitar la pertinente autorización judicial.

4. Si fuera necesario, se podrá recabar el auxilio de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad para imponer la medida cautelar.

Artículo 81. Medida cautelar de suspensión de las obras o cese de actividades.

1. En la notificación que se realice conforme dispone el número 1 del artículo 79 de este Reglamento, la persona titular de la Alcaldía ordenará la inmediata suspensión de las obras, en todo o en la parte que proceda, en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como el cese del suministro de cualesquiera de los servicios públicos de agua, electricidad, gas, telefonía, telecomunicaciones y otros.

La suspensión ordenada se notificará, además de a las personas indicadas en el apartado 1 del artículo anterior, y siempre que sean conocidos, a los promotores, autores materiales de la actuación y técnicos, si los hubiere. Practicada la citada notificación podrá procederse al precintado de las obras, edificaciones, construcciones e instalaciones y maquinaria.

Igualmente se notificará a las empresas suministradoras de los servicios públicos de agua, electricidad, gas, telefonía, telecomunicaciones y otros, a fin de que éstas, en el plazo de cinco días desde la recepción de la notificación, procedan a la suspensión de la prestación de los servicios respectivos. La suspensión de dichos servicios no se podrá llevar a cabo en edificios habitados.

2. En el supuesto de realización de actividades la suspensión cautelar de las mismas se instrumentará a través de acta que irá suscrita por el servicio de inspección, Policía local o funcionario público y por el destinatario, que se entenderá notificado de la misma en dicho momento, notificación que implicará la apertura de un trámite previo de audiencia por diez días a fin de ser oído respecto de la clausura de la actividad, transcurrido el cual, y a la vista, en su caso, de las alegaciones formuladas, se dictará la orden de clausura correspondiente.

Dicho trámite previo de audiencia no se abrirá en el supuesto de concurrencia de peligro inminente, lo que se motivará debidamente en el propio acta a que se alude en el párrafo anterior.

Si el destinatario de la notificación se negare a firmar la misma, se hará constar así por diligencia en el propio acta y se tendrá por cumplido el trámite conforme determina la normativa sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

3. Cuando se constate que la orden de suspensión notificada ha resultado desatendida, podrá disponerse la retirada y el depósito de la maquinaria y los materiales de las obras, así como instalaciones al servicio de la actividad desarrollada, siendo por cuenta de la persona promotora, propietaria o responsable del acto los gastos que se generen. Asimismo se dará cuenta de lo actuado al Ministerio Fiscal.

4. La suspensión ordenada sólo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, construcciones, instalaciones, usos o edificaciones.

Capítulo II

Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística

Artículo 82. Restauración de la ordenación territorial y urbanística

1. En el caso de que la resolución por la que se ponga fin al expediente de legalización determine que la actuación no fuera legalizable, y sin perjuicio de la orden de demolición o clausura definitiva de la actividad que se adopte, se ordenará la restauración de la ordenación territorial y urbanística, previo el oportuno informe técnico en el que se determinen las medidas concretas a adoptar a para la restitución del orden jurídico perturbado o de la realidad física alterada, según proceda.

De igual modo se procederá cuando se trate de actuaciones que no sean susceptibles de legalización conforme a lo dispuesto por los artículos 179.2 b) y 182.5 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. La resolución que se dicte en los procedimientos de restauración de la ordenación territorial y urbanística deberá tener en cuenta los principios y valores consagrados en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, e incluir, cuando proceda, los plazos y demás medidas que se estimen precisas para la

reposición de la situación al estado inmediatamente anterior a la realización de la actuación clandestina o ilegal de que se trate.

3. Las operaciones de restauración o recuperación del orden territorial y urbanístico derivadas de actuaciones clandestinas o ilegales correrán de cuenta de las personas propietarias de los terrenos, inmuebles o actividades, responsables de las mismas.

Si las operaciones de restauración o recuperación de la realidad física alterada precisaren proyecto o informes y licencias de otras Administraciones, deberán ser aportados por los sujetos obligados, en el plazo concedido en la resolución o en caso de incumplimiento en la orden de ejecución.

4. El plazo máximo para emitir la resolución a que se refiere el presente artículo será de seis meses, transcurrido el cual sin haberse producido la resolución expresa, se producirá la caducidad del expediente.

Artículo 83. Incumplimiento de órdenes de restauración de la ordenación territorial y urbanística.

Una vez transcurrido el plazo que se haya señalado en la resolución referida en el artículo anterior para el cumplimiento voluntario de la misma por parte de la persona interesada, se podrá dictar la oportuna orden de ejecución que se tramitará conforme al artículo 176 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y cuyo incumplimiento dará lugar a la imposición de multas coercitivas por plazos de un mes e importe del diez por cien del valor o actuación clandestina o ilegal, así como al traslado del expediente al Ministerio Fiscal.

Artículo 84. Plazos para el ejercicio de acciones.

1. Transcurrido el plazo de cuatro años al que se refiere el apartado 4 del artículo 182 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística desde la total terminación de la actuación que requiera licencia urbanística u otros actos habilitantes sin haberla obtenido o sin respetar las condiciones de la otorgada, o del cese de las actividades clandestinas o ilegales, la Administración no podrá ordenar la demolición de las edificaciones, instalaciones o construcciones derivadas de las mismas.

2. La limitación temporal de cuatro años a que se refiere el número anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de los actos y usos señalados en el artículo 182.5 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, correspondiendo, en todo caso, la prueba de su transcurso al presunto responsable de la actuación.

3. Se entenderán concluidas o terminadas las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones desde el momento en que los terrenos, construcciones, inmuebles o instalaciones queden dispuestos para su destino final sin necesidad de ninguna actuación material sustantiva posterior, y, en particular, en los siguientes casos:

a) Cuando sean de nueva planta, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras, suscrito por el facultativo o facultativos competentes, y a falta de este documento, desde la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación.

b) En los de más casos, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras en las condiciones del apartado anterior o, a falta de éste, desde que la persona titular de la licencia comunique al Ayuntamiento la finalización de las obras.

c) En defecto de los citados documentos, se tomará a todos los efectos como fecha de terminación la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte de la Administración, recayendo la carga de la prueba en el autor de la actuación clandestina o ilegal.

4. Las infracciones relativas al uso de los inmuebles se considerarán, en todo caso, como continuadas.

Artículo 85. El régimen de fuera de ordenación aplicable a los inmuebles no legalizados.

1. El transcurso del plazo a que se refiere el artículo anterior sin que la Administración competente hubiera adoptado acuerdo alguno en orden a la restitución de la legalidad urbanística infringida no conlleva sin más la legalización de lo realizado, que quedará en situación de fuera de ordenación, salvo que con posterioridad la persona titular obtuviera la oportuna licencia municipal u otro acto legitimador que legalice la actuación.

Sin perjuicio de lo anterior, si el inmueble fuera totalmente incompatible con la ordenación territorial y urbanística, y en particular por lo que se refiere a los usos previstos en el planeamiento, no se podrá conceder ningún tipo de autorización que pudiera legitimar los mismos, incluida la prestación de nuevos servicios, en especial, los de carácter específicamente urbano.

2. La inclusión de un inmueble en el régimen del fuera de ordenación previsto en el presente artículo, hará que éste se rija por lo señalado al efecto en el correspondiente planeamiento, pudiéndose realizar únicamente en el mismo obras justificadas de seguridad e higiene, y en ningún caso de consolidación, refuerzo o rehabilitación. Dicha situación se hará constar en el Registro de la Propiedad por parte de la Administración competente con arreglo a la legislación hipotecaria.

Capítulo III

Obras de construcción, instalación, edificación y uso del suelo que estén realizándose o hayan concluido al amparo de licencia u otros actos legitimadores ilegales

Artículo 86. Anulación de licencias urbanísticas u otros actos legitimadores ilegales.

1. Las licencias urbanísticas y las órdenes de ejecución, así como cualquier otro acto de autorización administrativa previsto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, cuyo contenido constituya infracción del ordenamiento jurídico o alguna de las infracciones urbanísticas definidas en el mismo, deberán ser objeto de revisión, cuando concurren causas de nulidad, o deberán ser anuladas, en su caso, previa declaración de lesividad, por la Administración competente mediante procedimiento incoado al efecto y en el cual serán parte, en todo caso, quienes aparezcan como titulares de los inmuebles afectados en los Registros públicos que otorguen presunción de titularidad y, en su defecto, en cualquier otro de carácter público, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 102 y 103 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, respectivamente.

Si la actuación no hubiere concluido se procederá a su suspensión inmediata en los términos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento, así como en la normativa sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

2. Los procedimientos de revisión a los que se refiere el apartado anterior, serán independientes a todos los efectos y constituirán presupuesto de los de carácter sancionador, así como respecto a los de responsabilidad patrimonial de la Administración a que hubiera lugar.

3. Anulada la licencia u otros actos de autorización administrativa, con carácter firme, la persona titular de la Alcaldía o del órgano correspondiente de la Administración urbanística competente acordará la demolición, reconstrucción o cese de lo indebidamente actuado que no sea susceptible de legalización o que siéndolo no lo hubiere sido por culpa de la persona interesada.

4. Cuando las actividades fueren constitutivas de infracción, según el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y se realicen al amparo de una licencia, orden de ejecución u otros títulos habilitadores, no se podrá imponer sanción en tanto no se proceda a la anulación del acto administrativo que las autoriza o legitima.

5. Si la anulación de la licencia es consecuencia de la anulación del instrumento de planeamiento del que trae causa, no habrá lugar a la imposición de sanciones a quienes actúen al amparo de dichas licencias u otros títulos habilitadores a no ser que sean los promotores del Plan declarado nulo y dicha nulidad sea consecuencia de actuaciones por parte de los mismos.

Artículo 87. Protección de zonas verdes, espacios libres, bienes catalogados, de dominio público y suelo rústico no urbanizable de especial protección.

1. Las licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución u otros títulos habilitantes que se otorgaren con infracción del régimen jurídico y uso del suelo, vuelo y subsuelo o zonas de servidumbre relativo a las zonas verdes, espacios libres, suelo rústico no urbanizable de especial protección, bienes catalogados, de dominio público o dotaciones públicas previstas en el planeamiento serán nulas de pleno derecho, sin posibilidad alguna de su legalización. En este sentido no se podrá modificar el planeamiento con la intención de legalizar dichas actuaciones.

2. La misma consecuencia regulada en el número anterior se producirá en relación con las actuaciones realizadas en terrenos forestales o espacios naturales, así como terrenos rústicos que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

Título VI

Infracciones territoriales y urbanísticas y sus sanciones

Capítulo I

De las infracciones territoriales y urbanísticas

Artículo 88. Clasificación de las infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones muy graves:

a) Las infracciones tipificadas como graves que afecten a suelos ordenados como sistemas generales o que estén calificados como suelos rústicos no urbanizables de especial protección o tengan la consideración de dominio público conforme a la legislación sectorial correspondiente o se ubiquen en las zonas de servidumbre del mismo.

b) La destrucción de bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico y las parcelaciones que se realicen en suelo rústico protegido por planeamiento general o especial.

La comisión de una o más infracciones graves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. Son infracciones graves:

a) Las que constituyan incumplimiento de las normas sobre parcelación, uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad poblacional y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de parcelas, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos, que se consideran como infracciones leves.

b) La realización de obras mayores no amparadas por licencia o, en su caso, calificación urbanística o autorización correspondiente de la Administración Autonómica, salvo que por la escasa alteración del paisaje urbano, rural o natural merezcan la consideración de leves.

c) Los usos no amparados por licencia e incompatibles con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

d) Los incumplimientos con ocasión de la ejecución del planeamiento urbanístico, de deberes y obligaciones impuestos por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y, en virtud del mismo, por los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución o asumidos voluntariamente mediante convenio, salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la Administración, en cuyo caso se consideran como infracciones leves.

e) En todo caso, los movimientos de tierra y extracciones en el subsuelo no amparados por licencia o, en su caso, calificación urbanística o autorización de la Administración competente cuando proceda.

f) La colocación de artículos de propaganda, vertido de escombros u otros residuos, así como el depósito de materiales que por ser ajenos al paisaje natural o rural deterioren el mismo, salvo que por su escaso impacto al paisaje merezcan la consideración de leves.

g) La obstaculización de la labor inspectora.

h) La comisión de una o más infracciones leves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3. Son infracciones leves las tipificadas como graves cuando por su escasa entidad o por no producir un daño significativo a los bienes jurídicos protegidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística merezcan tal tipificación y, en todo caso, el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones o requisitos establecidos en dicho Texto Refundido y en el planeamiento que legitima cuando no esté tipificado como infracción grave o muy grave.

4. Son infracciones especiales las infracciones en materia de gestión urbanística, en materia de parcelación y equidistribución, en materia de edificación y uso del suelo y en materia de medio ambiente cultural y natural, previstas en los artículos 192 a 195 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 89. Sujetos responsables de las infracciones urbanísticas.

1. En las obras o usos del suelo que se ejecuten sin licencia o con inobservancia de sus condiciones o, en su caso, sin comunicación previa o autorización preceptiva, será responsable el promotor, el empresario de las obras y, en su caso, el técnico director de las mismas. También serán responsables en esos casos las autoridades o funcionarios que hayan infringido las normas en vigor en el ejercicio de sus respectivas competencias en materia de policía territorial.

2. En las obras amparadas en un acuerdo municipal legitimador de operaciones y actividades urbanísticas, cuyo contenido u otorgamiento constituya manifiestamente una vulneración del ordenamiento territorial y urbanístico, serán responsables, además de las personas señaladas en el apartado anterior, el facultativo que haya informado favorablemente el proyecto, la persona titular de la Secretaría de la Corporación y los fedatarios y funcionarios públicos que no hubiesen advertido de la omisión del preceptivo informe técnico, y los miembros de la Corporación que hubiesen votado favorablemente el otorgamiento de licencia sin el informe técnico previo o cuando éste fuera desfavorable, en razón de aquella infracción, o se hubiese hecho la advertencia de ilegalidad prevista en la normativa de régimen local.

3. Incurrirán en responsabilidad urbanística las autoridades y cargos públicos que no sancionen las infracciones que se cometan, dejen caducar los expedientes sancionadores, dejen prescribir las infracciones urbanísticas o la sanción impuesta, o procedan a su revocación, discrecionalmente en los supuestos que no estén previstos legalmente.

Incurrirán en infracción urbanística las autoridades con competencia en materia territorial y urbanística y el personal que de ellas dependan cuando otorguen o voten favorablemente el otorgamiento de licencia urbanística, autorización u otro acto legitimador de actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística, en contra de dicha ordenación, o cuando toleren, o dejen de ejercer las potestades de inspección, legalización, reparación, y sanción de las infracciones urbanísticas que se definen en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En los supuestos contemplados en este número, la condición de falta muy grave, grave o leve se determinará en función de la calidad de la infracción tolerada o consentida.

4. Asimismo, incurrirán en responsabilidad los instructores, secretarios de actuaciones y los empleados públicos que no tramiten en plazo los expedientes sancionadores que tengan encomendados cuando ello dé lugar a su caducidad o prescripción de las infracciones o sanciones.

5. A los efectos de responsabilidad por infracciones, se considera también como persona promotora a la persona propietaria del suelo en el cual se cometa o se haya cometido la infracción cuando la misma haya tenido conocimiento de las obras infractoras.

6. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que la persona titular del suelo tiene conocimiento de las obras infractoras cuando por cualquier acto haya cedido el uso del mismo al sujeto responsable directo de la infracción, incluida la mera tolerancia.

7. Las personas jurídicas serán responsables de las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

8. Si en el expediente aparecieran como presuntos responsables, en el ejercicio de sus respectivas competencias en materia de policía territorial, autoridades o personal funcionario municipal, la competencia para su tramitación o resolución corresponderá al órgano municipal correspondiente.

Si los presuntos responsables fueran autoridades o personal funcionario de la Comunidad Autónoma, la competencia corresponderá a la persona titular de la Consejería competente, salvo que se trate de autoridad de este rango, en cuyo caso corresponderá al Consejo de Gobierno.

Artículo 90. Prescripción de las infracciones urbanísticas.

1. Las infracciones prescribirán en los siguientes plazos:

- a) Las muy graves a los cinco años.
 - b) Las graves en un plazo de tres años.
 - c) Las leves en un año.
-

En el caso de infracciones referidas a las operaciones o actuaciones clandestinas el plazo comienza desde que la Administración competente pueda conocerlas, de forma razonable, bien de forma física o documental. Y en el resto de supuestos, desde la total terminación o cese de la operación o actuación considerada como infracción o la del último acto con el que la infracción se consuma, cuando ésta no sea permanente o continuada.

En el caso de operaciones o actuaciones infractoras continuadas y permanentes, el plazo comenzará, para las primeras, con la realización de la última de las acciones u omisiones sancionables, y con el cese efectivo de la actuación, para las segundas.

2. La prescripción de las infracciones especiales previstas en la ley que no tengan plazo específico señalado se equiparán a estos solos efectos a las correspondientes previstas en el artículo 183, en relación con el 187 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3. La prescripción de la infracción se interrumpirá con la notificación de la incoación del correspondiente expediente sancionador.

Capítulo II

De las sanciones relativas a las infracciones territoriales y urbanísticas

Artículo 91. Sanciones.

1. Las infracciones territoriales y urbanísticas podrán sancionarse con:

- a) Multa.
- b) Inhabilitación para ser urbanizador o desarrollar actividades con relevancia urbanística.
- c) Expropiación de los terrenos, edificaciones, instalaciones o construcciones resultantes de la infracción.

2. Las infracciones territoriales y urbanísticas se sancionarán con las siguientes multas en atención a su tipificación:

- a) Infracciones leves: Multa de 600 a 6.000 euros.
- b) Infracciones graves: Multa de 6.001 a 150.000 euros.
- c) Infracciones muy graves: Multa de más de 150.000 euros.

3. En el caso de infracciones relacionadas con la ejecución de obras urbanizadoras podrá imponerse, además de la multa que corresponda la sanción de inhabilitación por un período de hasta tres años para la realización de este tipo de obras.

4. En ningún caso la infracción puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la multa impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de bienes y situaciones en su primitivo estado arroje una cifra inferior o igual a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo y se atribuirá a la Administración en concepto de indemnización.

5. Sin perjuicio de las medidas señaladas en los apartados anteriores, la Administración actuante podrá expropiar los terrenos con una reducción del 25% de su valor en los supuestos de reincidencia, incumplimiento de la sanción propuesta o insolvencia del responsable o responsables de la infracción, así como de las infracciones referidas a operaciones de reparcelación.

La propiedad del suelo pasará a ser de titularidad municipal. En el supuesto de que en la finca existan terceros adquirentes de viviendas, locales o titulares de derechos reales sobre cosa ajena, serán mantenidos en su derecho pero la Administración tendrá derecho de tanteo y retracto sobre dichas viviendas, locales o titulares de derechos, sobre la primera y sucesivas transmisiones que se den sobre dichos inmuebles.

Los terrenos, locales y viviendas deberán dedicarse al patrimonio público del suelo para la promoción del alquiler en cualquiera de las modalidades de gestión previstas en la normativa general y específica de régimen jurídico y de contratación.

6. Las infracciones especiales en materia de gestión urbanística, en materia de parcelación y equidistribución, en materia de edificación y uso del suelo y en materia de medio ambiente cultural y natural, serán sancionadas con-

forme a lo previsto en los artículos 192 a 195 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

7. En el supuesto de infracción cometida por personal al servicio de la Administración urbanística en el ejercicio de sus funciones la sanción de multa será sustituida por la sanción disciplinaria procedente en función de la gravedad de la infracción cometida, en los términos previstos en los artículos 185.2 y 186 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. El procedimiento será el regulado en la normativa básica del empleado público y sus normas de desarrollo.

Artículo 92. La graduación de la responsabilidad.

1. La graduación de la responsabilidad se determinará según lo previsto en el artículo 189 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. De no apreciarse ninguna agravante ni atenuante, la sanción se impondrá necesariamente en su grado medio, salvo las muy graves que se podrá imponer la sanción que motivadamente acuerde el órgano que resuelva su imposición.

2. Cuando en aplicación de los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y del presente Reglamento, se instruya expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista relación de causa a efecto, se impondrá la sanción que corresponda a la más grave en su cuantía máxima. En los demás casos, se impondrá a las personas responsables de dos o más infracciones las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

No procederá la imposición de una sanción inferior a la prevista en el intervalo correspondiente de las infracciones y sanciones tipificadas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento, ni podrá calificarse como infracción determinada, una infracción inferior a la cometida, incurriendo en responsabilidad la autoridad o personal funcionario público que resuelva, vote favorablemente la resolución o informe, respectivamente, con vulneración de lo previsto anteriormente.

Capítulo III

Del procedimiento sancionador

Artículo 93. Acción pública.

1. Cualquier persona, en cumplimiento o no de una obligación legal, puede ejercer la acción pública para hacer respetar la legalidad urbanística y poner en conocimiento de la Administración la existencia de un determinado hecho que pudiera constituir infracción urbanística, sin perjuicio de poder exigirlo ante los Tribunales Contencioso-Administrativos.

2. Las denuncias deberán expresar la identidad de la persona o personas que las presentan, el relato de los hechos que pudieran constituir infracción y la fecha de su comisión, en su caso, y, cuando sea posible, la identificación de los presuntos responsables.

3. Quien haya presentado una denuncia conforme a los números anteriores tendrá la consideración de interesado en los procedimientos sancionadores y de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística a cuya incoación dé lugar la misma.

Artículo 94. Procedimiento sancionador general.

1. El procedimiento sancionador por infracciones territoriales y urbanísticas se regirá por lo regulado en el presente Reglamento, y en lo no dispuesto por éste, en la normativa reguladora del procedimiento sancionador.

2. La apreciación de la presunta comisión de una infracción urbanística definida en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento dará lugar a la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador, sean o no legalizables las actuaciones llevadas a cabo.

Se tramitarán simultáneamente los expedientes de legalización, de restauración y de recuperación y el sancionador.

3. Podrán instruir los expedientes sancionadores los cargos electos municipales y la persona titular de la Secretaría o el personal cualificado municipal, salvo en los supuestos de incoación de expediente sancionador por intervención de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en sustitución de los Municipios.

4. La iniciación del procedimiento sancionador se notificará, además de a la persona denunciante en los términos indicados en el artículo anterior, al resto de interesados y, en todo caso, a quienes aparezcan como titulares de los inmuebles afectados en el Registros públicos que otorguen presunción de titularidad y, en su defecto, en cualquier otro de carácter público, así como al instructor y al secretario designados a los efectos de que puedan alegar la concurrencia de posible causa de abstención. De igual modo podrá hacerse constar en el Registro de la Propiedad, conforme a la normativa hipotecaria.

5. El procedimiento se desarrollará de acuerdo con el principio de acceso permanente. A estos efectos, en cualquier momento del procedimiento, las personas interesadas tienen derecho, previa solicitud, a conocer su estado de tramitación y a acceder y obtener copias concretas de los documentos contenidos en el mismo, conforme a lo dispuesto en la normativa sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

6. Transcurridos dos meses desde la fecha en que se inició el procedimiento sin haberse practicado la notificación de la iniciación al presunto infractor se procederá al archivo de las actuaciones, notificándose al presunto infractor, sin perjuicio de las responsabilidades en que se hubiera podido incurrir el responsable y sin que obste la incoación de un nuevo expediente sancionador en tanto en cuanto no haya prescrito la infracción.

7. Cuando se den los supuestos previstos en el artículo 196 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y por razón de la cuantía de la sanción corresponda la imposición de ésta a la Administración de la Junta de Comunidades, el Municipio remitirá la propuesta de resolución a la misma, correspondiendo el importe de lo recaudado al Municipio, salvo en los casos en los que el órgano autonómico hubiera iniciado y tramitado el expediente sancionador ante la inactividad municipal, siempre que hubiese precedido requerimiento al respecto.

8. La duración máxima del procedimiento sancionador general será de seis meses.

Artículo 95. Procedimiento sancionador simplificado.

1. El procedimiento simplificado será de aplicación necesaria para la imposición de infracciones leves.

2. La iniciación se producirá por acuerdo del órgano competente en el que se especificará el carácter simplificado del procedimiento y que se comunicará al órgano instructor del procedimiento y, simultáneamente, será notificado a los interesados.

3. En el plazo de diez días a partir de la comunicación y notificación del acuerdo de iniciación, el órgano instructor y los interesados efectuarán, respectivamente, las actuaciones preliminares, la aportación de cuantas alegaciones, documentos o informaciones estimen convenientes y, en su caso, la proposición y práctica de la prueba.

4. Transcurrido dicho plazo, el órgano competente para la instrucción formulará propuesta de resolución o, si aprecia que los hechos pueden ser constitutivos de infracción grave o muy grave, acordará que continúe tramitándose el procedimiento general según lo dispuesto en el artículo anterior, notificándolo a los interesados para que, en el plazo de cinco días, propongan prueba si lo estiman conveniente.

5. El procedimiento se remitirá al órgano competente para resolver, que en el plazo de tres días dictará resolución en la forma y con los efectos previstos en el artículo anterior. El procedimiento deberá resolverse en el plazo máximo de tres meses desde que se inició.

Artículo 96. Competencias sancionadoras.

1. Los Municipios serán competentes para instruir y resolver los procedimientos sancionadores e imponer las sanciones previstas en los artículos 184 y 192 a 195 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y cuando la sanción susceptible de ser impuesta sea la de multa por importe máximo de hasta 60.000 euros en los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho y hasta 300.000 euros en los restantes.

2. La Administración de la Junta de Comunidades será competente para:

a) La resolución de los procedimientos sancionadores que tengan por objeto infracciones susceptibles de ser sancionadas con multa de importe superior a los previstos en el apartado anterior, en todo caso.

b) La instrucción y la resolución de los procedimientos sancionadores referidos a cualesquiera otras infracciones, siempre que, habiéndose requerido al Municipio correspondiente, éste no notificara al órgano autonómico requirente la incoación del pertinente procedimiento en el plazo que le hubiere sido concedido.

3. En los supuestos previstos en el apartado anterior, la resolución será adoptada:

- a) Para las infracciones a las que corresponda una multa de hasta 600.000 euros, la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
- b) Para las infracciones en las que el importe de la multa exceda de 600.000 euros, el Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

4. Si en el expediente aparecieran como presuntos responsables, en el ejercicio de sus respectivas competencias en materia de policía territorial, autoridades o funcionarios municipales, la competencia para su tramitación o resolución corresponderá al órgano municipal correspondiente.

Si los presuntos responsables fueran autoridades o funcionarios de la Administración de la Junta de Comunidades, la competencia corresponderá a la persona titular de la Consejería competente, salvo que se trate de autoridad de este rango, en cuyo caso corresponderá al Consejo de Gobierno.

Artículo 97. Preferencia del régimen especial sancionador.

Las infracciones previstas en el régimen especial previsto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística se sancionarán con carácter preferente respecto a las previstas en el régimen general y las sanciones aplicables por las mismas nunca podrán ser inferiores a las establecidas en el régimen general sancionador.

Artículo 98. El pago y la prescripción de la sanción.

1. El pago de las multas impuestas deberá efectuarse, sin recargo, en el plazo máximo de un mes desde el día siguiente al de la notificación. Transcurrido dicho plazo la Administración procederá al cobro por la vía de apremio.
2. Las sanciones muy graves prescribirán a los cinco años, las graves a los tres y las leves al año. El cómputo del plazo se inicia a partir del día siguiente a aquel que adquiere firmeza administrativa la resolución sancionadora.
3. La prescripción de las sanciones por comisión de infracciones especiales que no tengan plazo específico señalado en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística se equiparán a estos solos efectos a las correspondientes previstas en el artículo 183 en relación con el 188 de dicho texto normativo.
4. Los ingresos procedentes de las sanciones urbanísticas se destinará al Patrimonio Público del Suelo o a la realización de actuaciones de restauración del medioambiente y del territorio.

Artículo 99. La prejudicialidad.

1. Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística, de las actuaciones, averiguaciones o de los documentos aportados o de la propia infracción se desprendan indicios racionales de comisión de delito o falta, el órgano competente para imponer la sanción, por sí o a propuesta del instructor del expediente, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado.

La Administración solicitará testimonio sobre las actuaciones practicadas respecto de la comunicación.

En estos casos, así como cuando los órganos competentes tengan conocimiento de que se está desarrollando un proceso penal sobre los mismos hechos, solicitarán del órgano judicial comunicación sobre las actuaciones y resoluciones adoptadas.

2. Recibida la comunicación del órgano judicial, y si se estima que existe identidad de sujeto, hecho y fundamento entre la infracción administrativa y la infracción penal que pudiera corresponder, el órgano competente para la resolución del procedimiento administrativo acordará su suspensión hasta que recaiga resolución judicial.

En el acto en que se acuerde la suspensión referida en el párrafo anterior, se ordenará la comunicación del mismo al órgano judicial correspondiente, solicitando la comunicación de la resolución que éste emita en el proceso correspondiente. Cuando, según dicha resolución, se archiven por el órgano jurisdiccional las actuaciones, el órgano competente para la resolución del procedimiento administrativo acordará el levantamiento de la suspensión del mismo y su normal continuación.

3. En todo caso, los hechos declarados probados por resolución judicial penal firme vinculan a los órganos administrativos respecto de los procedimientos sancionadores que sustentien.

4. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de restauración y reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

Artículo 100. Publicidad de las sanciones urbanísticas.

1. En los supuestos de infracciones muy graves o graves, y una vez firmes las mismas en vía administrativa, el órgano competente que dictó la primera resolución en el procedimiento sancionador ordenará su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia en que se haya producido la infracción.

La publicación de la sanción se realizará en un plazo no superior a tres meses a contar desde la fecha de adquisición de firmeza del acto.

2. Dicha publicación comprenderá:

- a) La identidad del sujeto o sujetos sancionados.
- b) El bien sobre el que se haya cometido la infracción.
- c) La infracción cometida y la sanción impuesta, incluyendo la cuantía de la misma, así como las demás sanciones impuestas con carácter principal o accesorio, si las hubiera
- d) Fecha en que la sanción adquiere firmeza en vía administrativa.
- e) Las medidas de legalización y restauración del orden territorial y urbanístico.

3. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 60.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el órgano competente podrá ordenar la publicación conjunta de las sanciones con la periodicidad que se determine.

4. Los gastos derivados de la publicación anteriormente regulada serán por cuenta de quienes hayan sido declarados responsables de la infracción.

Disposición adicional primera. Deber de comunicación de los Registradores de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Los Registradores de la Propiedad pondrán en conocimiento tanto del Municipio correspondiente como del órgano competente de la Administración de la Junta de Comunidades, con motivo de la presentación para su inscripción definitiva, todo acto de naturaleza urbanística que venga amparado en licencias, autorizaciones administrativas u otros títulos legitimadores en los que puedan concurrir las circunstancias a las que se refiere el apartado 7 del artículo 29 del presente Reglamento.

Disposición adicional segunda. Encomienda de funciones de supervisión de trabajos profesionales.

1. Las Administraciones Públicas, para un mejor cumplimiento de sus funciones, podrán, en el ejercicio de su potestad de autoorganización y en el ámbito de sus respectivas competencias, establecer con los Colegios Profesionales u otras entidades cualificadas los convenios o contratar los servicios de control, supervisión, comprobación documental y técnica o sobre el cumplimiento de la normativa aplicable que consideren necesarios, relativos a los trabajos profesionales que sean preceptivos para la obtención de títulos administrativos habilitantes o para otros procedimientos regulados en el presente Reglamento, con el objeto de asegurar la idoneidad de dichos trabajos y proyectos técnicos.

2. La comprobación de los trabajos profesionales y proyectos técnicos referida en el número anterior se formalizará mediante un certificado de idoneidad, emitido por el respectivo Colegio profesional o entidad, que deberá contener como mínimo:

- a) La identificación del autor del trabajo o proyecto y su habilitación profesional.
- b) La declaración de que la documentación presentada es completa y se adecua formalmente a los requisitos exigidos por la normativa aplicable.
- c) La declaración sobre la corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional o proyecto que asegure que su contenido cumple la normativa de aplicación sobre especificaciones técnicas y que es conforme al resto de la normativa vigente.

La comprobación documental, técnica y normativa se hará según los parámetros que se determinen en cada convenio o contrato.

3. El certificado de idoneidad no eximirá de la responsabilidad atribuible al autor del proyecto o trabajo profesional, si bien el Colegio profesional o entidad correspondiente tendrá que responder de los daños y perjuicios causados como consecuencia de la omisión o incorrecciones de los extremos contenidos en el certificado. A estos efectos, el organismo deberá contar con el seguro o garantía establecidos en la letra c) del apartado 4 siguiente.

4. Las condiciones y el alcance de la encomienda de funciones tendrán que formalizarse mediante un convenio o contrato suscrito entre la Administración y el Colegio profesional o entidad correspondiente y se referirá, como mínimo, a los siguientes contenidos:

- a) El alcance de la encomienda y los parámetros de la comprobación documental y técnica sobre la base de la normativa aplicable.
- b) Las obligaciones y los compromisos de las partes.
- c) La exigencia de haber suscrito, por parte del Colegio profesional o entidad cualificada, una póliza de seguro de responsabilidad civil o garantía equivalente que cubra los posibles daños ocasionados por la actividad encomendada.
- d) La exigencia de disponer de la acreditación de la competencia técnica necesaria para la asunción de las funciones que se encomiendan.
- e) El compromiso de poner al alcance, en su caso, los medios necesarios para integrar los trabajos profesionales, los proyectos técnicos y el certificado de idoneidad en un sistema telemático, según las directrices y normativa de la Administración.
- f) El sistema de financiación que, en su caso, sea de aplicación.
- g) La vigencia del convenio o contrato.

5. El coste económico que pueda generar en los Colegios profesionales o entidades correspondientes la asunción de las funciones encomendadas se financiará y determinará en la forma que establezca el convenio o contrato.

Disposición adicional tercera. Visado por Colegios Profesionales.

Los Colegios Profesionales que tengan encomendado el visado de proyectos para los que haya de solicitarse licencia urbanística u otras autorizaciones administrativas, harán constar las discrepancias que observen respecto de la normativa de ordenación territorial y urbanística.