Ayuntamiento Polop de la Marina

Avenida Sagibarba, 34
03520 Polop de la Marina

Tlf: 902 30 33 10
Fax: 96 689 54 41
Mail: ayto@polop.org

NOTA INFORMATIVA

Se necesitará **licencia urbanística** para la realización de **todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo**[1]. Una vez obtenida, la misma, autorizará al ejercicio del derecho a edificar o realizar las actuaciones urbanísticas para las que se haya solicitado.

Cuando los actos de edificación o usos del suelo se realicen **SIN licencia u orden de ejecución** o **CON** licencia u orden de ejecución, **pero sin ajustarse a las condiciones en ella establecidas**, conllevará a: La *iniciación del* ***procedimiento de restauración de la legalidad urbanística*****:**

1.- Si son obras terminadas: se requerirá al interesado para que en el plazo de **2 MESES** desde notificado el inicio del procedimiento, solicite licencia o ajuste las obras a la autorización que se le haya concedido.

2.- Si son obras en ejecución: se ordenará la suspensión inmediata de las obras que esté realizando al interesado y además se le requerirá para que en el plazo de **2 MESES** desde notificado el inicio del procedimiento, solicite licencia o ajuste las obras a la autorización que se le haya concedido.

Si el requerimiento termina con:

-*la autorización de la licencia solicitada*, por ser las obras legalizables y, por lo tanto conformes con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de su realización, se iniciará a continuación el procedimiento sancionador por la comisión de una infracción leve.(*)

-*la denegación de la licencia solicitada o No se solicita la misma*, la Administración acordará las medidas de restauración de la legalidad, consistentes, principalmente en:

- La demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente (en caso de obras de edificación).
- La reconstrucción de lo demolido (en caso de demolición indebida).

En caso de incumplimiento de la orden de restauración, la administración podrá adoptar las siguientes medidas:

- Imponer multas coercitivas hasta lograr la ejecución por el sujeto obligado de las medidas de restauración. Se podrán imponer por períodos de un mes y en cuantía de 600 a 3.000 euros cada una de ellas, según sean las medidas previstas, con un máximo de diez. Serán multas independientes de las que puedan imponerse con ocasión del correspondiente expediente sancionador. (el incumplimiento por el interesado de la orden de suspensión puede dar lugar a la imposición de las multas coercitivas descritas)
- Ejecución subsidiaria y a costa del interesado. Pasado el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la administración estará obligada a ejecutar subsidiariamente las correspondientes órdenes, a

---

[1] 1.Obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, 2.Obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes, 3.Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso, 4.Obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional, 5.Demolición de las construcciones, 6.La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, así como la ocupación en caso de segundas o posteriores trasmisiones de las mismas cuando sea exigible de acuerdo con la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación, 7.Actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesariedad de licencia, 8. Modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos, 9.Actos de intervención sobre edificios o elementos protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra, 10.Desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan lo imprescindible para la práctica ordinaria de labores agrícolas, 11.Extracción de áridos y la explotación de canteras, en los términos dispuestos por el párrafo 4 siguiente, 12.Acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia, 13.Levantamiento de muros de fábrica y el vallado en los casos y bajo las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes reguladoras de su armonía con el entorno, 14.Apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación, 15.Ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, 16.Instalación de invernaderos, 17.Colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, 18.Ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo, 19.Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase, 20.Construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio, 21.Talas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas en suelo no urbanizable por los órganos competentes en materia agraria o forestal, 22.Ejecución de obras de urbanización, salvo lo dispuesto en el número 3 del presente artículo, 23.Todas las demás actuaciones en que lo exija el planeamiento o las ordenanzas municipales.

Ayuntamiento Polop de la Marina

Avenida Sagibarba, 34
03520 Polop de la Marina

Tlf: 902 30 33 10
Fax: 96 689 54 41
Mail: ayto@polop.org

cargo del interesado.

- Ejecución forzosa mediante otros medios previstos en el ordenamiento jurídico.

(No obstante lo anterior, la administración podrá dar cuenta al Ministerio Fiscal del incumplimiento a los efectos de poder exigir al infractor la responsabilidad penal que pudiere proceder e, incluso el incumplimiento de la orden de restauración en plazo puede conllevar el inicio del procedimiento expropiatorio de la finca en que se hubiera cometido la infracción.)

Terminado el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, *se iniciará* ***el procedimiento sancionador por la infracción cometida.***

* Si la restauración de la realidad alterada se llevase a cabo por el interesado dentro del plazo establecido en la orden de restauración, la multa se reducirá en un 95%.
* No se iniciará el procedimiento sancionador si antes de terminar el procedimiento de restauración ésta se llevase a cabo por el interesado de forma voluntaria.

SANCIONES:

En caso de Infracciones:

Muy graves: las acciones u omisiones tipificadas en esta Ley que constituyan incumplimiento de las normas urbanísticas relativas al uso del suelo y construcción que afecten a zonas verdes, espacios libres, dotaciones, equipamientos o al suelo no urbanizable protegido y, también las parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable.
Se sancionarán con multa del 100 al 200 por ciento del valor de las obras ilegales ejecutadas, no pudiendo ser inferior a 3.000 euros.

Graves: las acciones y omisiones tipificadas en esta Ley que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, edificabilidad, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, o la de edificación de éstas en exceso del aprovechamiento subjetivo sin haber cumplido las condiciones de gestión urbanística exigibles y, también el incumplimiento por el Urbanizador de los compromisos asumidos con la administración o los propietarios, salvo el incumplimiento de los plazos no superior a un tercio de los mismos.
Se sancionarán con multa del 25 al 50 por ciento del valor de las obras ilegales ejecutadas, no pudiendo ser inferior a 600 euros.

Leves: No tienen carácter de graves o muy graves y, en todo caso, la ejecución de las obras o instalaciones realizadas sin licencia y orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico.
Se sancionarán con multa del 2 al 6 por ciento del valor de la obra, no pudiendo ser inferior a 300 euros. (*)

No obstante lo anterior, podrán imponerse sanciones consistentes en:

- Inhabilitación para asumir la condición de Urbanizador por un tiempo no superior a cuatro años.
- Inhabilitación para ser concesionario o subcontratista de obras de urbanización por un tiempo no superior a cuatro años.

Las multas a imponer por ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución serán de cuantía variable.

Las demás infracciones urbanísticas serán sancionadas:

- Leves.- Multa de 300 hasta 3.000 euros.
- Graves.- Multa de 3.001 a 30.000 euros.
- Muy Graves.- Multa de 30.001 a 1.500.000 euros

(Ley 16/2005, de 30 de diciembre de la Generaliatat Urbanística Valenciana y Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística)