

**DECRETO 28/1999**, 21 enero, por el que se aprueba el **Reglamento de disciplina urbanística** para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo. (DOG 17.02.1999).

La Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia, en su disposición transitoria tercera y disposición final, establece que en el plazo de dieciocho meses el Consello de la Xunta aprobará las normas de desarrollo reglamentario de esta ley y las que sean necesarias para su ejecución.

En cumplimiento de este mandato legal se han desarrollado los preceptos del Título VI de la Ley del Suelo de Galicia, regulando la intervención en la edificación y uso del suelo, la protección de la legalidad urbanística, las infracciones y sanciones y la función de inspección urbanística, con la finalidad primordial de asegurar la efectividad de la ordenación urbanística establecida en la legislación y el planeamiento.

Dado que este reglamento regula por vez primera la disciplina urbanística en desarrollo de la nueva Ley del Suelo de Galicia, no produce la derogación de disposiciones autonómicas anteriores. Lo que sí produce es el desplazamiento de la normativa estatal el Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real decreto 2187/1978, de 23 de junio, modificado por el Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, que como derecho supletorio era de aplicación hasta la fecha en Galicia, a falta de desarrollo normativo propio, al que expresamente se remitía la disposición transitoria tercera de la Ley del Suelo de Galicia.

En su virtud, de acuerdo con el dictamen del Consello Consultivo de Galicia, a propuesta del conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda y previa deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del día veintiuno de enero de mil novecientos noventa y nueve, dispongo:

*Artículo único.*

Se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo de Galicia, cuyo texto se inserta a continuación.

Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo de Galicia

## TITULO PRELIMINAR

### **Naturaleza, objeto y finalidad**

*Artículo 1.*

El presente Reglamento tiene por objeto la regulación detallada de los instrumentos legitimadores de la actividad administrativa en materia de disciplina urbanística, las medidas de protección de la legalidad y, en su caso, las que resulten pertinentes para la restauración de la realidad física alterada.

## TITULO I

### **Disposiciones generales**

*Artículo 2.*

1. La Administración de la Xunta de Galicia y de las entidades locales, en sus respectivas esferas de competencia, han de velar por el cumplimiento de la legalidad urbanística, en ejercicio de las potestades legales que les incumban.

La intervención administrativa en el uso del suelo y en la edificación, las medidas de protección de la legalidad urbanística y las relativas al procedimiento sancionador son de ejercicio inexcusable para conseguir los objetivos enunciados en la Ley del Suelo de Galicia.

2. La Administración de la Xunta de Galicia facilitará a las entidades locales y éstas, a su vez, a aquélla la información y la colaboración que respectivamente soliciten para la protección de la legalidad y la adopción de las medidas de disciplina necesarias.

En todo caso, los ayuntamientos y la Comunidad Autónoma se notificarán mutuamente todas las resoluciones que pongan fin a los procedimientos sancionadores y de reposición de la legalidad urbanística.

3. Asimismo, los ayuntamientos podrán recabar de la correspondiente diputación provincial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 194.1º de la Ley del Suelo de Galicia y en la Ley 5/1997, de 22 de julio, de Administración Local de Galicia, el asesoramiento y cooperación necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

#### *Artículo 3.*

La actividad administrativa acerca de la protección de la legalidad urbanística comprenderá las siguientes funciones:

- a) Inspeccionar las obras, edificaciones y usos del suelo para comprobar el cumplimiento de la legalidad urbanística.
- b) Adoptar las medidas necesarias para la restauración del orden urbanístico vulnerado y reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.
- c) Sancionar a los responsables de las infracciones urbanísticas.

#### *Artículo 4.*

1. Toda actuación que contradiga las normas o el 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 ilegal.
- b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.
- c) La imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente expediente sancionador, sin perjuicio de las responsabilidades de orden penal en que hubieran podido incurrir.
- d) La obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

2. Las actuaciones previstas en el número anterior se desarrollarán por los órganos y conforme al procedimiento establecido para cada una de ellas, sin perjuicio de las reglas de conexión y compatibilidad contenidas en el presente Reglamento.

#### *Artículo 5.*

En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado o a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

#### *Artículo 6.*

1. La parcelación urbanística y las obras de urbanización, así como la edificación requieren la previa aprobación del planeamiento pormenorizado exigible según la clase de suelo de que se trate, con las excepciones establecidas en la Ley del Suelo de Galicia.

2. La publicidad, realizada por cualquier medio, de parcelaciones urbanísticas, edificaciones, urbanizaciones o cualesquiera otras actuaciones urbanísticas deberá ajustarse fielmente al planeamiento urbanístico vigente.

#### *Artículo 7.*

1. Con la finalidad de reforzar la eficacia de los actos en materia de disciplina urbanística, las administraciones competentes procurarán la coordinación de su acción administrativa con el Registro de la Propiedad, mediante la utilización de los mecanismos establecidos en la legislación hipotecaria para la inscripción y anotación preventiva de actos de naturaleza urbanística.

2. Ello se entiende sin perjuicio de las funciones que el ordenamiento jurídico reconoce a los notarios y a los registradores, y en ningún caso limitará su facultad calificadora.

#### *Artículo 8.*

La Administración urbanística no admitirá a trámite los proyectos de desarrollo, gestión, ejecución y edificación, promovidos por particulares, que hayan sido redactados por profesionales que a título individual o formando parte de personas jurídicas hayan intervenido en la redacción o modificación de instrumentos de planeamiento urbanístico de índole general, en tanto no haya transcurrido el plazo de dos años contados a partir de la entrada en vigor de estos últimos.

## TITULO II

### **Intervención de la edificación y uso del suelo**

#### CAPITULO I

#### **Licencias urbanísticas**

#### *Artículo 9.*

La licencia urbanística tiene por finalidad comprobar que los actos de edificación y uso del suelo proyectados se ajustan al ordenamiento urbanístico vigente. Asimismo, para la concesión de la licencia se verificará si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación y si las obras y usos proyectados reúnen las condiciones exigibles de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad.

#### SECCION 1ª ACTOS SUJETOS A LICENCIA, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

#### *Artículo 10.*

Están sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones, licencias o concesiones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
  2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
  3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
  4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
  5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios.
  6. Las obras y los usos que se hayan de realizar con carácter provisional, a los que se refiere el artículo 57 de la Ley del Suelo de Galicia.
  7. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenes, las obras de instalación de servicios públicos y, en general, las relacionadas con la urbanización, exceptuando que estos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o de edificación que disponga de licencia otorgada.
  8. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
  9. La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios u otras análogas.
  10. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
  11. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
  12. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
  13. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
  14. La extracción de áridos y la explotación de canteras, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.
  15. Las actividades extractivas de minerales, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de vertidos en el subsuelo.
  16. Las obras de construcción de infraestructura civil, excepto que estos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un plan especial o en un instrumento de ordenación territorial, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.
- Quedan excluidas de la preceptividad de la licencia las obras de mantenimiento de las obras públicas.
17. Las construcciones en las zonas de dominio público, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

18. La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen dentro de campamentos legalmente autorizados y en las zonas expresamente previstas para dicha finalidad.
19. Las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, haya o no planeamiento aprobado, a excepción de las autorizadas en suelo rústico por órganos competentes en materia agraria y/o forestal.
20. La instalación de invernaderos.
21. La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.
22. Los cierres y vallados de predios.
23. Las parcelaciones urbanísticas, salvo que estén contenidas en un proyecto de compensación o reparcelación aprobado.
24. Las obras de apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo rústico, salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria y/o forestal.
25. Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
26. Cualquier intervención en edificios declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos.
27. Y, en general, el resto de actos que señalen los planes, las normas o las ordenanzas.

#### *Artículo 11.*

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo fuesen realizados por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.
2. La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.
3. Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, las entidades locales podrán denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público de forma indubitada.

#### *Artículo 12.*

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento urbanísticos.
  2. Para su otorgamiento, serán preceptivos los informes técnicos y jurídicos sobre su conformidad con la legalidad urbanística, emitidos por los servicios correspondientes de la entidad otorgante.
- A los efectos de otorgamiento de licencia, queda suprimido en el ámbito de la Comunidad Autónoma la obligatoriedad del visado urbanístico colegial.
3. Toda resolución que deniegue licencia deberá de ser motivada con explícita referencia a las normas o determinaciones del planeamiento que se incumplan por el proyecto para el que se solicita.

### *Artículo 13.*

1. La competencia para otorgar las licencias corresponderá a los ayuntamientos, según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local.

2. No podrá concederse licencia sin que se acredite el otorgamiento de la autorización de la Comunidad Autónoma en los supuestos previstos en el artículo 77 y disposición adicional tercera, apartado 2, de la Ley del Suelo de Galicia

De igual forma, los ayuntamientos no podrán conceder licencia sin la aportación previa de las autorizaciones sectoriales preceptivas que deban otorgar otras Administraciones.

### *Artículo 14.*

1. Las solicitudes de licencias que se refieran a ejecución de obras o instalaciones deberán acompañarse de proyecto técnico redactado por técnico competente, con ejemplares para cada uno de los organismos que deban informar la solicitud.

2. Se exceptúa de la necesidad de presentación de proyecto técnico la ejecución de obras o instalaciones menores. A estos efectos, se considerarán como menores aquellas obras e instalaciones de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de todas clases.

En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muro de fábrica de cualquier clase y las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural o catalogados y los grandes movimientos de tierra.

3. Se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar con el suficiente contenido y detalle para permitir a la Administración conocer el objeto de las mismas y decidir si se ajusta o no a la normativa urbanística aplicable y al resto de las condiciones señaladas en el artículo 9 de este Reglamento.

Dicho proyecto técnico contendrá una memoria urbanística, como documento específico e independiente, en la que se indicará la finalidad y uso de la construcción o actuación proyectada, razonándose su adecuación a la ordenación vigente e incluyendo la ordenanza que sea de aplicación.

La memoria desarrollará los argumentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 59 de la Ley del Suelo de Galicia y se acompañará de los correspondientes planos de situación a escala 1:10.000 ó 1:2.000 según se trate de terrenos rústicos o urbanos y de cualquier otra información gráfica que resulte precisa en orden a respaldar su contenido, con expresa indicación de la clasificación y calificación del suelo objeto de la actuación y de la normativa y ordenanzas aplicables al mismo.

Igualmente contendrá una memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones previstas en la normativa autonómica de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

4. Una vez presentado ante el ayuntamiento, el proyecto adquiere el carácter de documento público y de la exactitud y veracidad de los datos técnicos consignados en el mismo responde su autor a todos los efectos.

### *Artículo 15.*

La Administración municipal otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo, y contra su resolución se podrán interponer los recursos previstos en la legislación aplicable.

*Artículo 16.*

1. Las peticiones de licencia se resolverán en el plazo de tres meses, a contar desde la presentación de la solicitud con la documentación completa en el registro del ayuntamiento. En el caso de obras menores a las que se refiere el artículo 14.2 de este Reglamento, el plazo será de un mes.

Transcurridos dichos plazos sin haberse notificado ningún acto, se entenderá otorgada por silencio administrativo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 43 y 44 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio positivo o acto presunto licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

3. Cuando, en el supuesto del número anterior, el peticionario de la licencia ejecute 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. Las licencias se otorgarán al amparo de la normativa vigente en el momento de su concesión por acto expreso o por silencio administrativo.

*Artículo 17.*

1. El acto por el que se otorgue la licencia deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano competente considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

- a) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.
- c) Altura, volúmenes y ocupación de parcela permitidos.
- d) Cuantía en que se presupuestan las obras.
- e) Situación y emplazamiento de las obras.
- f) Nombre o razón social de promotor.
- g) Técnico autor del proyecto y director de las obras.
- h) Plazos para el inicio y terminación de las obras.

2. Concedida la licencia se sellarán y diligenciarán los distintos documentos y todos los planos que integran el proyecto técnico para la debida constancia del contenido de aquélla.

3. Será requisito indispensable en todas las obras disponer, junto a la obra, de copia autorizada de la licencia municipal, y en las mayores la colocación del cartel indicador en el que se haga constar el nombre y los apellidos de los técnicos directores y del contratista, ordenanza que se aplica, usos a los que se va a destinar la construcción, la fecha de expedición de la licencia, el plazo de ejecución de las obras, el número de plantas autorizadas y el número de expediente.

4. Las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán al constructor y conservarán para la contratación de los respectivos servicios copia de la licencia de obra de los edificios e instalaciones generales sujetos a su obtención.

5. Las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán a los contratantes y conservarán para la contratación de los respectivos servicios copia de la licencia de ocupación de los edificios e instalaciones generales sujetos a su obtención.

#### *Artículo 18.*

1. Toda licencia, de conformidad con la normativa urbanística municipal, deberá prever un plazo para comenzar las obras proyectadas y otro para terminarlas.

2. El planeamiento general fijará los plazos de caducidad de las licencias de edificación por razón de demora en la iniciación y finalización de las obras, así como por causa de su interrupción. En su defecto, el plazo de iniciación no podrá exceder de un año y el de terminación de tres, desde la fecha de su otorgamiento, no pudiendo interrumpirse las obras por tiempo superior a seis meses.

La caducidad deberá ser declarada de forma expresa, previo expediente contradictorio.

3. Una vez caducada la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se solicita y obtiene nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística en vigor.

#### *Artículo 19.*

1. Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde el día siguiente al de notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia.

2. Los ayuntamientos, salvo precepto en contrario, podrán acordar, de oficio o a petición del titular de la licencia, una ampliación de los plazos establecidos, que no exceda de la mitad de los mismos, si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudican derechos de tercero.

3. La ampliación de plazos no podrá ser válidamente solicitada por el titular de la licencia si no ha transcurrido, cuando menos, la mitad del plazo inicialmente fijado.

4. La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras no comporta, por sí misma, prórroga del plazo de terminación de aquéllas.

5. Únicamente podrá solicitarse y obtenerse prórroga para la terminación de las obras si está realizada la cobertura de aguas del edificio.

### SECCION 2ª ACTOS PROMOVIDOS POR ADMINISTRACIONES PUBLICAS

#### *Artículo 20.*

1. Los actos relacionados en el artículo 10 de este reglamento, que promuevan órganos de las Administraciones públicas o entidades de derecho público, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, salvo en los supuestos exceptuados por la legislación aplicable.

2. Si el proyecto afectare a varios municipios, la licencia habrá de solicitarse de todos ellos simultánea o sucesivamente.

#### *Artículo 21.*



1. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el conselleiro competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor.
2. Si en el antedicho plazo de un mes no se manifestara una disconformidad expresa, se considerará que existe conformidad respecto del proyecto por parte del ayuntamiento.
3. La notificación de la conformidad o el transcurso del plazo a que se refiere el apartado anterior habilitará, sin más, a la Administración interesada para la ejecución del proyecto de que se trate.
4. En caso de disconformidad, el expediente será remitido por la consellería interesada al conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, quien lo elevará al Consello de la Xunta, previo informe de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia. El Consello de la Xunta decidirá si procede ejecutar el proyecto y, en su caso, ordenará la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en la Ley del Suelo de Galicia.

#### *Artículo 22.*

El Ayuntamiento podrá, en todo caso, acordar la suspensión de las obras a que se refiere el artículo 10 de este Reglamento cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o contradicción con la notificación de disconformidad con el planeamiento y antes de la decisión de ejecutar la obra adoptada por el Consello de la Xunta, y comunicará dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al Conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, a los efectos previstos en el mismo.

#### *Artículo 23.*

El mismo régimen será de aplicación a la Administración del Estado, con intervención de sus correspondientes órganos competentes.

## CAPITULO II

### **Deber de conservación y ruina**

#### SECCION 1ª DEBER DE CONSERVACION

#### *Artículo 24.*

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y con sujeción a las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio histórico y arqueológico y sobre rehabilitación urbana. Asimismo, los propietarios de las viviendas estarán obligados a mantenerlas en las condiciones de habitabilidad fijadas en la normativa aplicable, el Decreto 311/1992, de 12 de noviembre, y los correspondientes instrumentos de planeamiento.

#### Subsección A) Medidas

#### *Artículo 25.*

1. Las medidas a adoptar que este deber comporta tendrán como objetivo, con carácter general, conservar la estabilidad y el acabado de las construcciones en condiciones tales

que no impliquen riesgo para las personas o los bienes; mantener los bienes de forma que no perturben la salubridad o la higiene; y conservar dichos bienes de tal modo que, respetando sus características estéticas, no incidan negativamente en la armonía del entorno.

2. Las medidas a adoptar para mantener las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas atenderán en concreto a lo siguiente:

- a) La estanqueidad de la vivienda respecto de las inclemencias meteorológicas.
- b) La resistencia y la indeformabilidad de los elementos estructurales y constructivos fundamentales de la edificación.
- c) Mantenimiento de carpintería exterior.
- d) La instalación de fontanería y saneamiento.
- e) Existencia de suficiente ventilación y evacuación de humos y gases.
- f) Instalaciones de electricidad.
- g) Cualesquiera otras previstas en la legislación específica aplicable.

#### Subsección B) Ordenes de ejecución

##### *Artículo 26.*

Los ayuntamientos ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones a que hace referencia el artículo 24 de este Reglamento, con indicación del plazo de realización.

No podrá dictarse orden de ejecución sin la previa autorización que resulte preceptiva por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate, salvo las medidas excepcionales de protección cuando exista peligro inmediato de que puedan producirse daños a las personas o peligro inminente de derrumbe de la edificación.

##### *Artículo 27.*

1. Antes de dictar una orden de ejecución con los fines indicados, deberá emitirse un informe técnico y jurídico por los servicios municipales y darse audiencia al interesado.
2. Las órdenes de ejecución deberán fijar detalladamente las obras a realizar.
3. Las obras exigidas habrán de acordarse de la forma menos gravosa para el propietario.
4. Las órdenes de ejecución fijarán el plazo para el cumplimiento de lo ordenado en atención a la magnitud y complejidad de las obras a realizar.

##### *Artículo 28.*

1. Transcurridos los plazos a que se refiere el artículo anterior sin que los afectados realicen las obras, el alcalde procederá a la ejecución subsidiaria de las mismas o a la ejecución forzosa, previo apercibimiento, mediante la imposición de multas coercitivas cuya cuantía oscilará entre 50.000 y 500.000 pesetas, justificando su importe en función de las circunstancias concurrentes, todo ello sin perjuicio de la apertura, en su caso, del oportuno expediente sancionador.

2. La imposición de estas multas se reiterará hasta lograr la completa ejecución de lo ordenado, salvo que la Administración opte en cualquier momento por la ejecución subsidiaria.

*Artículo 29.*

1. Los ayuntamientos también podrán ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de las obras de conservación, renovación o reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en el planeamiento.

2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen dentro del límite de la obligación de conservación que les corresponde y con cargo a los fondos de la entidad que las ordene para obtener mejoras de interés general, cuando rebase aquel límite.

3. En caso de incumplimiento por parte de los propietarios, se estará a lo dispuesto en el artículo 28 de este Reglamento.

*Artículo 30.*

Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos de bienes a proteger de los instrumentos urbanísticos tendrán la obligación de conservarlos, pudiendo recabar a tal efecto la cooperación de las Administraciones competentes, que deberán prestarla en condiciones adecuadas cuando las obras necesarias excedan de los límites del deber de conservación.

*Artículo 31.*

1. El alcalde podrá acordar las obras necesarias para adaptar los inmuebles a las condiciones de su entorno, según lo previsto en el artículo 59 de la Ley del Suelo de Galicia, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles.

2. El procedimiento para llevar a cabo las actuaciones a que se refiere el número anterior será el que determinan los artículos 27 y 28 del presente Reglamento.

3. Las obras señaladas en la orden de ejecución se realizarán a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación.

## SECCION 2ª DECLARACION DE RUINA

*Artículo 32.*

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la declarará en situación de ruina y acordará la total o parcial demolición, previa tramitación del oportuno expediente contradictorio con audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

*Artículo 33.*

Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras de reparación necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

#### *Artículo 34.*

En aquellos casos en los que el edificio estuviere constituido por dos o más cuerpos independientes o autónomos, arquitectónicamente separados y susceptibles de consideración aislada, podrá declararse la ruina parcial de los cuerpos constructivos afectados, siempre y cuando la misma no repercuta sobre el estado del resto de la edificación provocando su inclusión en alguno de los supuestos previstos en el artículo anterior.

#### *Artículo 35.*

1. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.
2. Se considerarán interesados, entre otros, para iniciar el procedimiento de declaración de ruina a toda persona, física o jurídica, que alegue daño o peligro de daños propios derivados de la situación actual de la construcción.
3. No obstante lo dispuesto en el número anterior, también podrán formular denuncias sobre la situación de ruina de una construcción cualquier persona física o jurídica, aunque no alegue la existencia de daños o peligros para sí o sus bienes o intereses legítimos.

#### *Artículo 36.*

1. La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará por el ayuntamiento, como consecuencia del correspondiente informe emitido por los servicios técnicos.
2. También podrá iniciarse de oficio el procedimiento como resultado de las comprobaciones efectuadas por la Administración municipal en virtud de las denuncias formuladas. A tal efecto, al recibir la denuncia sobre el supuesto de estado ruinoso de una construcción o parte de ella, se podrá acordar la instrucción de una información previa consistente en un informe que emitirán los servicios técnicos municipales, en razón del cual se decidirá la incoación del expediente o, en su caso, el archivo de las actuaciones.

#### *Artículo 37.*

1. Si el procedimiento se iniciara a instancia de los interesados, se harán constar en el escrito que éstos presenten los datos de identificación relativos al inmueble, el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
2. Al escrito de iniciación se acompañará informe de facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del inmueble, y se acredite asimismo si en el momento de la petición el edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.
3. Si el que solicita la declaración de ruina es el propietario del inmueble, acreditará también su titularidad.

#### *Artículo 38.*

1. Iniciado el expediente, se pondrá de manifiesto al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes técnicos, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

2. Cuando en el informe técnico presentado por el interesado se alegue existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, se ordenará a la mayor brevedad una inspección técnica y, a la vista de la misma, se acordará lo procedente respecto a la habitabilidad del inmueble, el desalojo de sus ocupantes y la demolición de las construcciones. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente y, una vez finalizado, en su caso, hasta que conste la demolición del inmueble.

#### *Artículo 39.*

Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos municipales evacuarán dictamen pericial en el plazo de diez días y previa inspección del inmueble.

#### *Artículo 40.*

1. Concluido el expediente, los servicios municipales competentes elevarán propuesta con todo lo actuado al órgano que tenga atribuida la competencia para la resolución definitiva.

2. La propuesta deberá redactarse en plazo de diez días desde que se incorporó al expediente el informe técnico municipal.

3. No podrá exceder de seis meses el tiempo que transcurra desde que se inicie el procedimiento de ruina hasta que se notifique la declaración pertinente.

Transcurrido este plazo, se entenderá desestimada la declaración de ruina instada por los interesados, en los términos señalados en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### *Artículo 41.*

1. La resolución del expediente habrá de contener alguno de los pronunciamientos siguientes:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, el alcalde acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando, asimismo, su demolición.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos del inmueble de que se trate.

2. En los dos últimos casos del número anterior, el acuerdo determinará las obras necesarias que deba realizar el propietario.

#### *Artículo 42.*

1. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a todos los moradores del inmueble, aunque no se hubieren personado.

2. Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual hayan de llevarse a cabo. En caso de incumplimiento se estará a lo dispuesto en el artículo 28 de este Reglamento.

3. Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de realizarse, con la advertencia de que no hacerlo o de no llevarse a cabo las obras a ritmo normal, la Administración las llevará a cabo, pasando al obligado el cargo correspondiente. Si, además, hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

#### *Artículo 43.*

La declaración de ruina comportará la inscripción de oficio de la finca afectada en el Registro de Edificación Forzosa, cuando exista.

#### *Artículo 44.*

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 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, el alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y adoptará las medidas referidas a la seguridad de la construcción.

2. A tal efecto, recibida la instancia solicitando declaración de ruina o la denuncia de cualquier persona, se dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección, emitiéndose informe por los técnicos municipales. El informe versará sobre las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble y riesgo de daños a terceros, proponiendo, en su caso, la adopción de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos, que hayan de aplicarse con carácter inmediato.

3. El alcalde adoptará la resolución que proceda en plazo de veinticuatro horas desde la recepción de los informes.

#### *Artículo 45.*

1. Si el dictamen técnico expresara la posibilidad de continuar ocupándose el inmueble, previa la adopción, si procediere, de medidas de apeo o apuntalamiento, se proseguirá el expediente por los trámites normales.

2. No obstante, se girarán las visitas de inspección que sean necesarias y, al menos, las que se hayan indicado en el informe técnico, por si variaran las circunstancias apreciadas al emitirlo, o aparecieran otras nuevas que aconsejaran una decisión distinta.

3. Finalizado el expediente, se mantendrá la vigilancia en los mismos términos que durante su tramitación, hasta el total desalojo del inmueble.

#### *Artículo 46.*

1. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios 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.

*Artículo 47.*

Los expedientes de ruina que afecten a bienes declarados de interés cultural y en los núcleos históricos se atenderán a lo dispuesto en la legislación del patrimonio histórico aplicable.

### SECCION 3ª EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION

*Artículo 48.*

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultasen disconformes con éste serán calificados como fuera de ordenación.

2. Excepto que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

3. Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese su realización.

## TITULO III

### **La protección de la legalidad urbanística**

#### CAPITULO I

### **La suspensión de las actuaciones ilegales y sus medidas cautelares**

#### SECCION 1ª EXPEDIENTES DE SUSPENSION DE ACTUACIONES ILEGALES

*Artículo 49.*

Cuando los actos de edificación o uso del suelo, previstos en el artículo 10 de este Reglamento, que se encuentren en curso de ejecución, se efectuaren sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas, el alcalde dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y la iniciación del procedimiento de reposición de la legalidad.

*Artículo 50.*

El acuerdo de suspensión de los actos de edificación o uso del suelo será inmediatamente ejecutivo y se notificará a los interesados. Si no se paraliza la actividad en el plazo de veinticuatro horas siguientes a la notificación, el alcalde procederá a la adopción de las medidas previstas en la Sección segunda de este Capítulo.

*Artículo 51.*

El incumplimiento por el infractor de la orden de suspensión podrá dar lugar a que el alcalde ponga en conocimiento del Ministerio Fiscal para la depuración de las responsabilidades penales a que pudiese haber lugar, sin perjuicio de adoptar las medidas previstas en la Sección segunda de este Capítulo.

## SECCION 2ª MEDIDAS CAUTELARES

### *Artículo 52.*

En los supuestos en que se acuerde la suspensión de actos de edificación o uso del suelo, el alcalde deberá adoptar las medidas necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad. Con dicha finalidad, el alcalde podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra o actividad suspendida y la maquinaria afecta a ella, cuando el interesado no lo hiciese en el plazo de veinticuatro horas siguientes a la notificación del acuerdo de suspensión y hubiese incumplimiento de dicho acuerdo. En el supuesto de que el interesado no procediese a la retirada de los materiales y de la maquinaria, la autoridad que ordenó la suspensión podrá retirarlos o precintarlos. Los materiales y la maquinaria retirados quedarán a disposición del interesado, quien satisfará los gastos de transporte y custodia.

### *Artículo 53.*

1. El alcalde impedirá o suspenderá el suministro de agua, energía eléctrica, gas y telefonía de aquellas actividades y usos cuya paralización se haya ordenado. Con este objetivo, se notificará la oportuna resolución a las empresas suministradoras, que deberán suspender su correspondiente suministro en el plazo improrrogable de cinco días.
2. El levantamiento de la suspensión sólo procederá cuando se haya notificado por el alcalde la legalización de las actuaciones o usos a las empresas suministradoras.

## CAPITULO II

### **La restauración del orden jurídico infringido y la realidad física alterada**

#### SECCION 1ª ACTOS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO EN CURSO DE EJECUCION QUE SE REALICEN SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCION O SIN AJUSTARSE A SUS DETERMINACIONES

### *Artículo 54.*

1. Instruido el expediente de reposición de la legalidad y previa audiencia del interesado, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, se adoptará uno de los siguientes acuerdos:

- a) Si los actos de edificación y uso del suelo no fuesen legalizables por su incompatibilidad con el ordenamiento urbanístico, el alcalde decretará, en caso de obras, su demolición a costa del interesado y, en caso de usos, la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquélla. En ambos supuestos se procederá a impedir definitivamente los usos a los que se diese lugar.
- b) En el supuesto de que las obras fuesen legalizables por su compatibilidad con el ordenamiento urbanístico, se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia, manteniéndose la suspensión de las obras en tanto ésta no fuere otorgada.



c) Si las obras se realizasen sin ajustarse a las determinaciones previstas en la licencia u orden de ejecución otorgada, se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses ajuste las obras a las condiciones señaladas en la licencia. En el supuesto de que la complejidad técnica o envergadura de las obras a realizar hagan inviable, a tenor de los informes técnicos municipales, su acomodación a las previsiones de la licencia en el plazo previsto, el alcalde podrá conceder una ampliación del mismo, que en ningún caso excederá de la mitad de aquél.

2. Transcurrido el plazo otorgado sin que el interesado solicite la oportuna licencia o sin que proceda a ajustar las obras a las condiciones señaladas en ella o en la orden de ejecución, así como en los supuestos en los que la licencia fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a la legalidad, el alcalde acordará, respectivamente, la demolición de las obras a costa del interesado o la reposición de los bienes afectados a la situación anterior al incumplimiento del ordenamiento vigente. En ambos supuestos impedirá definitivamente los usos a los que diese lugar.

3. En caso de incumplimiento de la orden de demolición o de reposición de los bienes al estado anterior al incumplimiento del ordenamiento urbanístico, la Administración actuante procederá a su ejecución subsidiaria o a su ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas, cuya cuantía oscilará entre las 50.000 y las 500.000 pesetas, en función de las circunstancias concurrentes y del coste estimado de las actuaciones necesarias para restaurar la legalidad.

La imposición de estas multas se reiterará hasta lograr la ejecución por el sujeto obligado, sin perjuicio de que, con objeto de evitar dilaciones innecesarias en el restablecimiento de la legalidad urbanística, el alcalde opte en cualquier momento por la ejecución subsidiaria a costa del interesado o sus causahabientes.

4. Si los actos de edificación fuesen promovidos por órganos de las Administraciones públicas o entidades de derecho público que administren bienes de aquéllas, se estará a lo dispuesto en la Sección segunda del Capítulo I del Título II de este Reglamento.

#### *Artículo 55.*

1. Cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiese en la demolición de un edificio o construcción, el alcalde decretará, si procediese, la reconstrucción de lo indebidamente demolido.

2. Si la demolición afectase a un edificio o construcción de valor histórico-artístico o arqueológico, incluidos en los catálogos previstos en el artículo 32 de la Ley del Suelo de Galicia o en planes especiales de protección, el alcalde ordenará la paralización inmediata de la actividad.

La reconstrucción, cuando proceda, deberá someterse a las normas establecidas para la conservación, restauración y mejora que le sean de aplicación en su legislación específica. Los costes de reconstrucción correrán a cargo del actor de la demolición practicada o sus causahabientes.

3. Cuando se paralice definitivamente la demolición de las edificaciones o construcciones a que se refiere el apartado 2 de este artículo, se adoptarán las medidas de seguridad que sean necesarias a costa del interesado.

### SECCION 2ª OBRAS EJECUTADAS REALIZADAS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCION O SIN AJUSTARSE A SUS DETERMINACIONES

*Artículo 56.*

1. Dentro del plazo de cuatro años desde la total terminación de las obras ejecutadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a sus determinaciones, el alcalde incoará el correspondiente expediente de reposición de la legalidad procediendo de conformidad con lo dispuesto en la Sección anterior.

2. A los efectos de lo establecido en el apartado anterior, se considera que son obras totalmente terminadas aquellas que se encuentren dispuestas para servir al fin al que estuvieran destinadas y en condiciones de ser ocupadas sin necesidad de obra complementaria de ningún tipo, cuando así lo reconozca la autoridad que incoe el expediente, previo informe de los servicios técnicos municipales y con audiencia al promotor de las obras.

SECCION 3ª OTROS ACTOS EJECUTADOS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCION

*Artículo 57.*

1. Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo anterior y precisado de licencia se realizase sin ésta o en contra de sus determinaciones, el alcalde dispondrá la cesación inmediata de dicho acto e incoará expediente de reposición de la legalidad.

2. Instruido el expediente de reposición de la legalidad, y previa audiencia del interesado, se adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

a) Si la actividad fuese legalizable y se realizara sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, se requerirá al interesado para que solicite la oportuna licencia o ajuste la actividad a la ya concedida.

b) Si la actividad no fuera legalizable por ser incompatible con el ordenamiento urbanístico, se procederá a impedir definitivamente la actividad y a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquélla.

3. Si, transcurrido el plazo de dos meses desde el requerimiento, el interesado no solicitara la oportuna licencia o, en su caso, no ajustara la actividad a las condiciones señaladas en la misma, el alcalde adoptará el acuerdo previsto en el apartado b) del número anterior. De igual modo se procederá en el supuesto de que la licencia fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a la legalidad.

4. Para la ejecución forzosa de las medidas adoptadas por el alcalde será de aplicación lo dispuesto en el artículo 54.3 de este Reglamento.

SECCION 4ª PROTECCION DE LA LEGALIDAD EN ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y SUELO RUSTICO CON ESPECIAL PROTECCION Y OTRAS MEDIDAS COMPLEMENTARIAS

*Artículo 58.*

1. Los actos de edificación y uso del suelo relacionados en el artículo 10 de este Reglamento que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados por el planeamiento vigente como zonas verdes, espacios libres, dotaciones, equipamientos o suelo rústico con especial protección, quedarán sujetos al régimen previsto en el Capítulo I del Título III y en la Sección primera de este Capítulo.

2. En el supuesto de que los actos y usos aludidos en el punto anterior hubiesen sido ejecutados, el régimen aplicable será el previsto en la Sección segunda de este Capítulo,

con la particularidad de la inaplicación del plazo que establece el artículo 56.1 de este Reglamento.

3. En los procedimientos de reposición de la legalidad a que se refieren los apartados anteriores se solicitará informe preceptivo del ayuntamiento correspondiente, que deberá emitirse en el plazo máximo de 15 días.

*Artículo 59.*

1. La competencia para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística en los supuestos contemplados en el artículo anterior corresponderá al conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, quien podrá delegar el ejercicio de la competencia en los términos previstos en el artículo 189.3º de la Ley del Suelo de Galicia.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los alcaldes ordenarán la suspensión o paralización inmediata de las actividades y adoptarán las medidas necesarias para garantizar su total interrupción, y sin dilación, darán traslado de las actuaciones a la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda.

### CAPITULO III

#### **Suspensión y revisión de licencias y órdenes de ejecución**

##### SECCION 1ª LA SUSPENSION DE LAS LICENCIAS Y ORDENES DE EJECUCION

*Artículo 60.*

El alcalde decretará la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y la paralización inmediata de los actos de edificación o uso del suelo que se ejecuten a su amparo en todos los supuestos en los que dichos actos constituyan, manifiestamente, una infracción urbanística tipificada como grave o muy grave.

*Artículo 61.*

El alcalde, en el plazo de tres días, deberá dar traslado directo del acto de suspensión al órgano competente de la jurisdicción contencioso-administrativa en la forma y con los efectos previstos en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

*Artículo 62.*

La facultad de suspensión de la licencia u orden de ejecución podrá ejercitarse en cualquier momento, en tanto que las obras continúen ejecutándose, sea cual fuere la fecha de otorgamiento del título habilitante.

*Artículo 63.*

1. Si el juzgado o tribunal de lo contencioso-administrativo, al dictar sentencia, anulase la licencia u orden de ejecución, el alcalde ordenará la demolición o cese de la actividad a costa del interesado, resultando de aplicación lo dispuesto en el artículo 54.3, sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable.

2. Si la licencia u orden de ejecución suspendida hubiesen autorizado una demolición indebida, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará al interesado la reconstrucción de lo demolido cuando se anule el acto administrativo en vía jurisdiccional.

## SECCION 2ª LA REVISION DE LAS LICENCIAS Y ORDENES DE EJECUCION

### *Artículo 64.*

El alcalde, de oficio o a instancia de parte, deberá revisar, a través de alguno de los procedimientos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya una infracción urbanística tipificada como falta grave o muy grave, y siempre que no hayan transcurrido más de cuatro años desde que fueron otorgadas.

### *Artículo 65.*

1. Anulada la licencia u orden de ejecución, la edificación realizada a su amparo no quedará incorporada al patrimonio del propietario del terreno. El alcalde ordenará su demolición, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 54.3, sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles conforme a lo establecido en este Reglamento.
2. La resolución que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

### *Artículo 66.*

1. La procedencia de indemnización en los supuestos de anulación de licencia u orden de ejecución y la fijación de su cuantía se efectuará de acuerdo con lo previsto en el artículo 44.2º de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y en los artículos 139 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
2. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al interesado.

## SECCION 3ª SUSPENSION Y REVISION DE LICENCIAS EN ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y SUELO RUSTICO CON ESPECIAL PROTECCION

### *Artículo 67.*

Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgasen con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, espacios libres, dotaciones, equipamientos o suelo rústico con especial protección previstos en el planeamiento serán nulas de pleno derecho. En estos casos, el conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda requerirá al alcalde para que proceda según lo dispuesto en las Secciones primera y segunda de este Capítulo, sin la limitación de plazo establecida en el artículo 56.1 de este Reglamento.

## CAPITULO IV

### **Control de la legalidad urbanística**

### *Artículo 68.*

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 193 de la Ley del Suelo de Galicia y con las prescripciones específicas que se establecen en el Título V de este Reglamento, cuando una entidad local incumpliese las obligaciones que directamente le incumben, señaladas en este Título, o dejase de adoptar las medidas para la protección de la legalidad urbanística, el conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda le requerirá a su cumplimiento con indicación de plazo.

2. Si, transcurrido el plazo, persistiese el incumplimiento se pondrá, en su caso, en conocimiento del Ministerio Fiscal a los efectos de exigir las responsabilidades a que hubiera lugar.

3. En todo caso, la denegación de información solicitada o la inobservancia de los requerimientos formulados por la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, podrá ser causa de revocación de las competencias urbanísticas delegadas en el ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 7/1995, de 29 de junio, de Delegación y Distribución de Competencias en Materia de Urbanismo.

## TITULO IV

### **Infracciones y sanciones**

#### CAPITULO I

### **Infracciones urbanísticas**

#### SECCION 1ª CONCEPTO Y TIPIFICACION

##### *Artículo 69.*

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en aquélla.

##### *Artículo 70.*

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.
2. Son infracciones muy graves las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas al uso y edificación que afecten a zonas verdes, espacios libres, dotaciones, equipamientos o suelo rústico con especial protección.

Son asimismo infracciones muy graves la parcelación urbanística en suelo rústico y la realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del planeamiento y proyecto de urbanización exigibles.

3. Son infracciones graves las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales.

4. Se considerarán infracciones leves las infracciones del ordenamiento urbanístico que no tengan el carácter de graves o muy graves y, en todo caso, la ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico.

##### *Artículo 71.*

1. Cuando con ocasión de la tramitación de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística se desprendan indicios del carácter de ilícito penal del hecho, el órgano 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, suspendiendo la tramitación del expediente administrativo entre tanto no recaiga resolución del Ministerio Fiscal o resolución judicial firme.

2. Cuando, en cualquier fase de los procedimientos que se instruyan como consecuencia de una infracción urbanística, los órganos competentes aprecien que hay indicios de la existencia de otra infracción administrativa para cuyo conocimiento no sean competentes, lo comunicarán al órgano que consideren competente.

## SECCION 2ª PERSONAS RESPONSABLES

### *Artículo 72.*

1. En las obras que se ejecuten sin licencia o con inobservancia de sus condiciones serán sancionadas por infracción urbanística las personas físicas o jurídicas responsables de ellas en calidad de promotor, empresario de las obras y técnico director de las mismas.

2. Se considerará también como promotor al propietario del suelo sobre o bajo el cual se realiza o se ha realizado la infracción, salvo prueba en contrario.

3. En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea constitutivo de infracción urbanística grave o muy grave serán igualmente sancionados el facultativo que hubiese informado favorablemente el proyecto y las autoridades o miembros de la corporación que hubiesen resuelto o votado a favor del otorgamiento de la licencia sin los informes previos exigibles o cuando éstos fueran desfavorables en razón de aquella infracción.

4. Los que, como consecuencia de una infracción urbanística sufriesen daños o perjuicios podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento y la indemnización que correspondan.

### *Artículo 73.*

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

## CAPITULO II

### **Sanciones**

#### SECCION 1ª REGLAS PARA LA APLICACION DE LAS SANCIONES

### *Artículo 74.*

Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

### *Artículo 75.*

En los supuestos en que se instruyese expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido, en su cuantía máxima. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las sanciones correspondientes a cada una de ellas.

### *Artículo 76.*

Las sanciones por infracciones urbanísticas se impondrán con independencia de las demás medidas previstas en este Reglamento.

### *Artículo 77.*

1. La base para el cálculo de las multas consistentes en un porcentaje del valor de la obra o instalación realizada estará integrada por el coste de los materiales o de la instalación y el de su ejecución o implantación, excluidos el beneficio empresarial, honorarios profesionales e impuestos.

2. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arroja una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

#### *Artículo 78.*

1. Cuando en el hecho concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su cuantía máxima.

2. Si concudiese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su cuantía mínima.

3. Cuando concudiesen circunstancias atenuantes y agravantes, éstas se compensarán de forma racional para la determinación de la sanción, ponderando razonadamente la trascendencia de unas y otras.

4. Cuando no concurren circunstancias atenuantes ni agravantes, la Administración impondrá la sanción en su cuantía media.

#### *Artículo 79.*

1. Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de infracción, a su reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

2. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

a) El haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

b) La utilización de violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística o mediante soborno.

c) El haberla cometido alterando los supuestos de hecho que presuntamente legitimen la actuación, o mediante falsificación de los documentos en que se acreditase el fundamento legal de la actuación.

d) El incumplimiento de los requerimientos efectuados por la Administración en orden a la paralización de las obras y la restauración de la legalidad urbanística y la denegación de acceso a los terrenos o construcciones a los funcionarios encargados de la inspección urbanística.

e) El realizarla aprovechándose o explotando en beneficio propio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultasen perjudicados.

3. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

- a) El no haber tenido intención de causar daño grave a los intereses públicos o privados afectados por el hecho ilegal.
  - b) El haber procedido el responsable a corregir la situación creada por la comisión de la infracción.
4. Son circunstancias que, según cada caso, pueden agravar o atenuar la responsabilidad:
- a) El mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del responsable.
  - b) El mayor o menor beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, el haberla realizado sin consideración alguna al posible beneficio económico que de la misma se derive.
  - c) La mayor o menor magnitud física del daño producido.
  - d) La mayor o menor dificultad técnica para devolver el terreno a su estado inicial.
5. Todo ello, sin perjuicio de las responsabilidades penales exigibles, en su caso, a los infractores.

## SECCION 2ª COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

### *Artículo 80.*

1. Las autoridades competentes para la imposición de las sanciones serán:
- a) Por faltas muy graves, a partir de 100 millones de pesetas, el Consello de la Xunta.
  - b) Por faltas muy graves, hasta 100 millones de pesetas, el conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, sin perjuicio de la posibilidad de desconcentración en los órganos de la citada Consellería.
  - c) Por faltas graves y leves, el alcalde.
2. Las resoluciones dictadas por los órganos autonómicos a que se refiere el apartado anterior, ponen fin a la vía administrativa a los efectos previstos en el artículo 109 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

### *Artículo 81.*

1. La potestad sancionadora se ejercerá de acuerdo con lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo y en el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, aprobado por Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto.
2. El plazo para resolver el procedimiento sancionador será de seis meses a contar desde la fecha de su iniciación, ampliable, como máximo, por otros seis meses mediante acuerdo adoptado en los términos de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Contra este acto de ampliación no habrá lugar a recurso alguno.

Transcurrido el plazo máximo para resolver sin que se dictase resolución, se entenderá caducado el procedimiento y se procederá al archivo de las actuaciones. En el cómputo deberán tenerse en cuenta las posibles interrupciones por causas imputables a los interesados o por la suspensión del procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiera prescrito, deberá iniciarse un nuevo procedimiento sancionador.

## SECCION 3ª SANCIONES POR FALTAS MUY GRAVES



*Artículo 82.*

Serán sancionados con multa del 30 al 50 por 100 del valor de la obra, instalación, terrenos afectados, edificación o actuación realizada quienes incumplan las normas relativas al uso y a la edificación que afecten a zonas verdes, espacios libres, dotaciones, equipamientos o suelo rústico con especial protección.

*Artículo 83.*

1. Se sancionará con multa del 30 al 50 por 100 del valor de los terrenos afectados a quienes realicen parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.
2. La sanción establecida en el número anterior se impondrá en su cuantía máxima si la división realizada lesiona el valor específico que, en su caso, proteja el ordenamiento urbanístico.
3. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de los artículos 173 y 174 de la Ley del Suelo de Galicia.

*Artículo 84.*

Quienes realicen obras de urbanización sin la previa aprobación del planeamiento y del proyecto de urbanización exigibles serán sancionados con multa del 30 al 50 por 100 del valor de la obra realizada.

#### SECCION 4ª SANCIONES POR FALTAS GRAVES

*Artículo 85.*

1. Serán sancionados con multa del 5 al 30 por 100 del valor de los terrenos y de las obras e instalaciones ejecutadas sobre aquéllos, quienes realicen parcelaciones urbanísticas incumpliendo lo dispuesto en los planes de ordenación y en los artículos 173 y 174 de la Ley del Suelo de Galicia.
2. En estos supuestos será de aplicación lo establecido en el artículo 83.3 de este Reglamento.

*Artículo 86.*

Quienes realicen acciones constructivas o no constructivas en contra del uso, destino y naturaleza que corresponda al suelo en el que se ejecuten, siempre que la infracción no estuviera calificada como muy grave, serán sancionados con multa del 5 al 30 por ciento del valor de la obra o instalación realizada o del terreno afectado por la actuación.

*Artículo 87.*

Será sancionada con multa del 5 al 30 por 100 de su valor la realización de edificaciones, construcciones o instalaciones sin la preceptiva autorización de la Comunidad Autónoma en los supuestos regulados en el artículo 77.4 y disposición adicional 3ª.2 de la Ley del Suelo de Galicia.

*Artículo 88.*

El incumplimiento del aprovechamiento urbanístico fijado en el planeamiento será sancionado con multa del 5 al 30 por 100 de valor del exceso en dicho aprovechamiento.

*Artículo 89.*

1. Se sancionará con multa del 15 al 30 por 100 de su valor el exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida por el planeamiento.

2. La misma sanción se aplicará a quienes edificaren sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas no permitidos por el planeamiento.

*Artículo 90.*

El exceso sobre la altura determinada en el planeamiento, siempre que dicho exceso no implicare aumento de la superficie construida permitida, se sancionará con multa del 5 al 15 por 100 del valor del exceso.

*Artículo 91.*

Se sancionará con multa del 5 al 30 por 100 del valor de lo realizado la ejecución de obras de consolidación, modernización o incremento de su valor de expropiación en edificios calificados como fuera de ordenación, según lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley del Suelo, salvo los casos de excepción previstos en el apartado tercero del mismo artículo. Si dichas obras llevasen consigo aumentos de volumen o incremento de altura en relación con la situación existente, la sanción se impondrá en su porcentaje máximo.

*Artículo 92.*

Las infracciones por incumplimiento de las reglas de distancia de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos se sancionarán con multa del 15 al 30 por 100 del importe de la obra que se sitúe fuera de los límites a los que deba ajustarse.

*Artículo 93.*

Los que edificaren en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable serán sancionados con multa del 15 al 30 por 100 del valor de la obra realizada, graduando la multa en función de la mayor o menor desproporción que exista entre la superficie de la parcela edificada y la superficie de la parcela mínima según el plan.

*Artículo 94.*

1. Se sancionará con multa del 15 al 30 por 100 del valor de la obra realizada, la ejecución de construcciones, instalaciones o usos del suelo que vulneren las normas de protección de los elementos incluidos en catálogos o inventarios de los instrumentos de planeamiento. Igualmente se sancionarán los que vulneren lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley del Suelo de Galicia.

2. Cuando se trate de actuaciones sobre bienes que tengan la condición de bienes de interés cultural, la sanción se impondrá en su porcentaje máximo.

*Artículo 95.*

1. Las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, parque y aquellos ejemplares aislados que por sus características específicas posean un interés botánico o ambiental especial que se realicen sin licencia, serán sancionados con multa del 15 al 30 por 100 del valor del bien afectado.

2. La multa se graduará en función de la mayor o menor trascendencia que tuviera la infracción en relación con el uso previsto, la irreversibilidad del deterioro causado en el valor intrínseco de la especie, del número de elementos dañados y de la antigüedad de los mismos.

3. El propietario quedará obligado a restaurar la realidad física alterada, sin que pueda autorizarse urbanización alguna hasta que sea realizada la correspondiente repoblación forestal según el plan establecido por el órgano competente.

#### SECCION 5ª SANCIONES POR FALTAS LEVES

##### *Artículo 96.*

Las infracciones urbanísticas leves se sancionarán con multa del 1 al 5 por 100 del valor de la obra, instalación o actuación realizada.

##### *Artículo 97.*

La ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico será sancionada con multa del 1 al 5 por 100 del valor de la obra o instalación.

##### *Artículo 98.*

1. Se sancionará con multa del 5 por 100 del coste de las obras y del valor de los terrenos a quienes realicen alguno de los actos a que se refieren los apartados 14, 15, 16 y 17 del artículo 10 de este Reglamento sin la preceptiva licencia, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial cuando carezcan asimismo de la correspondiente autorización o concesión.

2. Cuando las actividades señaladas en el número anterior no fueren legalizables, se aplicarán las sanciones previstas en este Reglamento para los tipos de infracción que en cada caso correspondan.

##### *Artículo 99.*

El incumplimiento de las órdenes de ejecución reguladas en la Sección primera del Capítulo II del Título II serán sancionadas con multa del 1 al 5 por ciento del valor de las obras cuya realización haya sido ordenada.

##### *Artículo 100.*

1. La colocación sin licencia de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública se sancionará con multa del 1 al 5 por 100 del valor de su construcción e instalación.

2. La multa se graduará en función de la localización, tamaño e incidencia de tales elementos en el medio físico y en el entorno, aplicándose en su porcentaje máximo en los casos de incumplimiento del requerimiento de retirada de los mismos.

##### *Artículo 101.*

Serán sancionados con multa del 1 al 5 por ciento de su valor quienes lleven a cabo sin licencia cierres y vallados de fincas.

##### *Artículo 102.*

La realización de publicidad efectuada con incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6.2 se sancionará con multa de 50.000 a 500.000 pesetas en atención a las circunstancias concurrentes.

##### *Artículo 103.*

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en los artículos 17.4 y 53.1 será sancionado con multa del tanto al quíntuplo del coste de la acometida.

### CAPITULO III

#### **Prescripción**

##### *Artículo 104.*

1. Las infracciones urbanísticas muy graves prescribirán a los seis años, las graves a los cuatro años y las leves al año, a contar desde la finalización de las obras o de la actividad.
2. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.
3. Constituye infracción urbanística continuada la actividad consistente en la repetición de actos análogos cuando todos ellos tengan una unidad de objetivo dentro de un mismo ámbito territorial, definido registral o físicamente.
4. Se presume que las parcelaciones urbanísticas ilegales son, en todo caso, infracciones urbanísticas continuadas.

##### *Artículo 105.*

No obstante lo establecido en el artículo anterior, cuando existan actos de la Administración que autoricen actividades constitutivas de infracción urbanística, el plazo de prescripción comenzará a contar desde que se anularan los actos administrativos.

##### *Artículo 106.*

En los edificios e instalaciones construidos o realizados mediante actuaciones que, con arreglo a este Reglamento, hubieran sido declarados como infracción urbanística y respecto de los que hubiera prescrito la acción administrativa para la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada, no se podrán realizar otras obras que las pequeñas reparaciones exigidas por razones de seguridad e higiene, y en ningún caso las de consolidación, aumento de valor, modernización, o cambio del uso existente, salvo aquellas necesarias para la adecuación a la legalidad urbanística vigente.

### TITULO V

#### **Inspección urbanística**

### CAPITULO I

#### **Disposiciones generales**

##### *Artículo 107.*

La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos competentes en materia de edificación y uso del suelo han de realizar con la finalidad de comprobar que una y otro se ajustan a las especificaciones del ordenamiento urbanístico.

A estos efectos, corresponde a la inspección urbanística:

- a) Vigilar y controlar la actuación de todos los implicados en el proceso constructivo y de utilización del suelo e informarlos y asesorarlos sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada.
- b) Constatar y denunciar todas las anomalías que se observen.
- c) Informar sobre la adopción de medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que se juzguen convenientes para el mantenimiento de la disciplina urbanística.
- d) Cualesquiera otras funciones asesoras, inspectoras y de control urbanístico que le sean encomendadas por la autoridad de la que dependa.

*Artículo 108.*

1. La función inspectora de la legalidad urbanística será desarrollada en el ámbito de sus respectivas competencias por:

- a) Los ayuntamientos.
  - b) Los órganos de la administración autonómica competentes en materia de urbanismo.
2. La inspección urbanística es una función de inexcusable ejercicio para las entidades y organismos a los que se atribuye.
3. La inspección urbanística se ejercerá con observancia del principio de colaboración entre las diversas Administraciones Públicas.

*Artículo 109.*

1. El alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones, obras, usos e instalaciones que se realicen en el término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.
2. La labor de inspección será desempeñada por el personal al que, con carácter permanente o accidental, se atribuya este cometido.

*Artículo 110.*

1. El ejercicio de la inspección urbanística que compete a la Comunidad Autónoma se ejercerá por funcionarios de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, pertenecientes a los cuerpos generales o especiales de los grupos A o B, dependientes funcionalmente de la Dirección General de Urbanismo.
2. Son funciones de la Inspección Urbanística de la Comunidad Autónoma entre otras, con carácter fundamental y prioritario, las siguientes:
- a) Ejercer el control de legalidad sobre la actividad urbanística.
  - b) Cuando las entidades locales incumplan las obligaciones que directamente les incumban por disposición de la Ley del Suelo de Galicia o de este Reglamento o dejasen de adoptar las medidas necesarias para la protección de la legalidad urbanística, proponer al conselleiro competente que requiera su cumplimiento con indicación de plazo.
  - c) Inspeccionar los actos de edificación y uso del suelo en los terrenos a que hace referencia el artículo 180 de la Ley del Suelo de Galicia y formular al órgano competente la propuesta de resolución que corresponda, conforme a lo señalado en el artículo 118 de este Reglamento.

*Artículo 111.*

1. El personal adscrito a la inspección y vigilancia urbanística, en el ejercicio de sus funciones, tendrá la consideración de agente de la autoridad y estará capacitado, con dicho carácter, para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento, para comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística aplicable y para recabar de todas las partes relacionadas con cualquier actuación urbanística y de los colegios profesionales y cualesquiera otros organismos oficiales con competencia en la materia cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

2. A tal efecto, por la autoridad competente se expedirá la acreditación oportuna, en la que conste de manera expresa y clara su condición de personal de inspección y vigilancia urbanística.

3. En sus actuaciones, previa acreditación oficial de su condición, tendrán libre acceso a los edificios o locales donde se realicen las obras o usos que pretenden inspeccionar y que no constituyan domicilio particular, de acuerdo con las disposiciones legales que sean de aplicación.

4. Las fuerzas y cuerpos de la seguridad de las diferentes Administraciones públicas, incluida la policía municipal, están obligados a prestar el suficiente auxilio administrativo en las funciones de inspección y vigilancia reconocidas en la Ley del Suelo de Galicia y en este Reglamento.

#### *Artículo 112.*

1. Las actas levantadas por el personal de la inspección y vigilancia urbanística en el ejercicio de las competencias propias en materia de disciplina urbanística que cumplan los requisitos del artículo siguiente tendrán valor probatorio de los hechos que se reflejen en la misma y fueran comprobados personalmente por aquél, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses puedan señalar o aportar los propios administrados.

2. Los hechos que figuren en las referidas actas darán lugar a la actuación de oficio del órgano urbanístico competente.

3. En el caso de no entenderse el acta con el afectado o su representante legal, se le dará traslado de ésta para que en el plazo de 10 días puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, sin que en ningún caso se paralicen las actuaciones.

#### *Artículo 113.*

1. Las actas de inspección urbanística que documenten el resultado de la actividad inspectora contendrán, en todo caso, los siguientes datos:

a) El lugar y fecha de su formulación.

b) Identificación personal de los actuarios que las suscriban.

c) Descripción sucinta de los elementos esenciales de la infracción urbanística y de su atribución al causante, con expresión de los hechos y circunstancias con trascendencia en la infracción.

d) Nombre, apellidos, número de documento nacional de identidad y domicilio de la persona o personas con quien se entienden las actuaciones y el carácter de la representación con que intervienen, sean promotores, propietarios, constructores, técnicos, usuarios o representantes legales de los mismos.

2. Las actas deberán ser firmadas por el inspector o vigilante que las hubiera levantado y por la persona que, de entre las citadas en el número anterior, estuviese a cargo de la actividad inspeccionada. Cuando esta persona se negase a suscribirla, se hará constar dicha circunstancia.

3. La firma del acta de inspección urbanística por parte de las personas relacionadas en el número 1.d) de este artículo no implica aceptar su contenido. En todo caso, la negativa a firmarla no supondrá, en ningún caso, paralización o archivo de las posibles actuaciones siguientes motivadas por el contenido de la misma.

En ausencia de personas con las que puedan entenderse las actuaciones, se levantará el acta haciendo constar expresamente este extremo, dándoles posteriormente traslado a los afectados, en los términos indicados en el apartado 3 del artículo anterior.

4. Haya sido firmada o no el acta, se entregará copia de la misma al responsable con quien se entendieron las actuaciones. Si no estuviese presente en el lugar de actuación o se negara a recibirla, el acta se remitirá, con constancia de su recepción, al promotor y, de ser éste desconocido, al propietario de la finca, al constructor, al director técnico de la obra o la persona que estuviese a cargo de la actividad inspeccionada.

## CAPITULO II

### **Procedimiento**

#### *Artículo 114.*

La inspección urbanística iniciará sus actuaciones de oficio, por propia iniciativa en razón de la labor que tiene encomendada, como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos o a solicitud de persona interesada.

#### *Artículo 115.*

Cuando los servicios de inspección urbanística tengan conocimiento de la existencia de hechos que puedan constituir infracción urbanística, por alguno de los medios reseñados en el artículo anterior, procederán a la apertura de un período de información previa.

#### *Artículo 116.*

1. La información recogerá los siguientes extremos:

a) Hechos que pueden ser constitutivos de infracción urbanística, a cuyo efecto será necesario disponer de los informes relativos a la descripción de las obras o usos y estado de ejecución en que se encuentren para conocer si se trata de actuaciones en curso u obras terminadas.

b) Personas que pudieran resultar responsables, con inclusión de los datos necesarios para su identificación y domicilio.

c) Concreción de la ubicación exacta sobre planos o cartografía adecuada, con identificación de la parcela.

d) Determinación del planeamiento y del concreto régimen jurídico aplicable a los terrenos afectados.

2. A estos efectos, cuando la inspección urbanística actuante sea la de la Comunidad Autónoma, recabará la colaboración del ayuntamiento, en especial para la obtención de los datos identificativos de los distintos participantes en los hechos presuntamente constitutivos de infracción urbanística y solicitará información sobre si existe o no licencia

y, en su caso, el alcance de la misma a fin de poder comprobar el grado de ajuste de los hechos denunciados a los términos en que hubiere sido concedida. Asimismo solicitará información respecto del ejercicio, en su caso, de las potestades municipales en orden a la protección de la legalidad.

3. El resultado de la información previa deberá notificarse a los interesados, especialmente al denunciante.

*Artículo 117.*

Concluida la información previa, cuando la inspección urbanística actuante fuese la municipal, formulará propuesta de resolución al alcalde, en uno de los siguientes sentidos:

- a) Archivo de actuaciones, cuando de los datos resultantes de la misma se deduzca que no existe infracción de la legalidad urbanística o, en su caso, que ha cesado y no resulta procedente la incoación de expediente sancionador.
- b) Remisión de todo lo actuado a la Comunidad Autónoma, si los hechos afectan al ámbito señalado en el artículo 180 Ley del Suelo de Galicia.
- c) Incoación del procedimiento de reposición de la legalidad urbanística, que se tramitará de conformidad con lo dispuesto en Título III de este Reglamento y, en su caso, del procedimiento sancionador, sin perjuicio de la remisión al Ministerio Fiscal si se apreciaren indicios de ilícito penal.

*Artículo 118.*

1. Cuando la inspección urbanística actuante fuera la de la Comunidad Autónoma, finalizado el trámite de información previa, deberá formular propuesta de resolución al órgano competente, con el siguiente contenido:

- a) Archivo de actuaciones cuando no se aprecie infracción de la legalidad urbanística o, en su caso, hubiera cesado y no proceda incoación de expediente sancionador.

El archivo de actuaciones deberá notificarse a la entidad local y al denunciante y denunciado.

- b) Requerimiento a la entidad local a fin de que cumpla sus obligaciones, cuando se constate que se ha producido alguna de las situaciones que llevan aparejada la obligación por parte de la misma de actuar las potestades que para la protección de la legalidad urbanística tiene atribuidas y no hubiere adoptado las medidas pertinentes.

- c) En los supuestos en que en la información previa se constate que se producen infracciones urbanísticas en los terrenos a que hace referencia el artículo 180 de la Ley del Suelo de Galicia, cuando se trate de obras en curso que están siendo ejecutadas sin la preceptiva licencia municipal u orden de ejecución, o sin ajustarse a las mismas, se formulará propuesta de suspensión inmediata de las actuaciones y de incoación de expediente de reposición de la legalidad urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 58.1 de este Reglamento.

Cuando se trate de obras terminadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a la misma, se propondrá la incoación de expediente de reposición de la legalidad urbanística conforme a lo dispuesto en el artículo 58.2 de este Reglamento.

En ambos casos, se propondrá la iniciación del correspondiente expediente sancionador.



d) Requerimiento al alcalde, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 de este Reglamento, cuando, como resultado de la información previa, se constate que ha sido otorgada licencia municipal o dictada orden de ejecución con infracción de la zonificación o del uso urbanístico de los terrenos a que hace referencia el artículo 180 de la Ley del Suelo de Galicia.

2. En todo caso, cuando de la información previa se deduzcan indicios de ilícito penal en el hecho que motivó las actuaciones, la inspección urbanística propondrá al órgano competente que tal circunstancia sea puesta en conocimiento del Ministerio Fiscal a los efectos de exigencia de las responsabilidades de aquella naturaleza en que hayan podido incurrir los infractores.

*Disposición adicional.*

El personal adscrito a la inspección y vigilancia urbanística de la Comunidad Autónoma quedará integrado en la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, facultándose al conselleiro para dictar las órdenes y resoluciones oportunas referentes a la organización y funcionamiento de dicha inspección.