

V. Comunidades Autónomas y Entes Preautonómicos

GENERALIDAD DE CATALUÑA

29689 LEY de 18 de noviembre de 1981 sobre protección de la legalidad urbanística.

Aprobada por el Parlamento de Cataluña la Ley de 18 de noviembre de 1981 (publicada en el «Diario Oficial de la Generalidad» número 182, de 4 de diciembre), se inserta a continuación el texto correspondiente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33.2 del Estatuto de Cataluña.

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 33.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley:

Exposición de motivos

I. La Generalidad de Cataluña tiene competencia exclusiva en el campo del urbanismo regulado en todo el territorio del Estado mediante la Ley del Suelo de 1956, reformada en 1975 (texto refundido de 9 de abril de 1976).

Reciente aún la asunción de la competencia urbanística por parte de la Generalidad y considerando la eficacia del texto legal vigente, parece conveniente optar por su desarrollo y aplicación y no por su sustitución. Se debe tener en cuenta también que el ordenamiento urbanístico aún no se ha aplicado totalmente, y que la sustitución plantearía dificultades de aplicación al interferir en situaciones creadas sobre el imperio de la normativa antigua.

A pesar de eso, hay problemas, surgidos en gran parte por el desarrollo peculiar urbanístico de nuestro territorio, que necesitan ser abordados con soluciones instrumentadas por medio de normas de orden legal, de eficacia suficiente para mantener la disciplina urbanística y cerrar el paso a los abusos que se han producido hasta ahora. En conclusión, se trata de completar la legislación para perfeccionar y hacer más eficaces los mecanismos que ya recoge, así como de llenar los vacíos legales o de corregir las deficiencias normativas advertidas.

II. Por un lado, nos encontramos ante una extensa gama de promociones urbanísticas, tanto de uso residencial como industrial, que adolecen de cobertura legal, como consecuencia de que la simple parcelación del suelo y la implantación en el mismo de unos servicios urbanísticos embrionarios han ido generando unas plusvalías respecto al valor inicial, susceptibles de ser fácilmente apropiadas por los responsables de estas actuaciones.

El tratamiento de estas urbanizaciones desarrolladas en la clandestinidad o, mejor dicho, en la ilegalidad, comprende dos vertientes simultáneas: por un lado, la aplicación inexcusable de los mecanismos de reacción de la Administración pública enunciados en la Ley del Suelo y desarrollados en el Reglamento de Disciplina Urbanística y, por otro, la ineludible consideración de su existencia y de la concurrencia de circunstancias objetivas que podrían justificar su integración en el proceso urbano legal, mediante la formulación de una figura de planeamiento donde no existía, o bien mediante la adaptación obligada, e incluso, la revisión de las preexistentes.

La reacción administrativa reclama de las autoridades, de las locales en primer lugar, una actitud decidida, valiente y, en determinadas circunstancias, arriesgada para afrontar el problema. Con el fin de potenciar y hacer ágil la tarea de los responsables del mantenimiento de la legalidad urbanística, se arbitran en esta Ley las medidas oportunas, que son objeto también de un detallado análisis.

Cabe destacar que el objetivo final que se persigue no es otro que el que la actividad urbanizadora siga el planeamiento y no al revés, para que la previsión origine la racionalidad necesaria en la expansión urbana y se acabe de una vez la búsqueda apresurada de soluciones legales subsiguientes a hechos consumados y desvinculados de toda coherencia. La oportunidad de reconducir hacia la legalidad lo que sea objetivamente legalizable, sin perjuicio de las medidas disciplinarias simultáneas, no puede desaprovecharse. Pero para que así sea es imprescindible evitar, en la medida de lo posible, la aparición de nuevas infracciones y hacer que las que están en curso no sigan expansionándose y desarrollándose, es decir, que no se terminen. Sin la consecución de esta premisa, la Administración no dispondrá de la serenidad necesaria para dar solución a los problemas que la tengan justificadamente, mediante la vía del planeamiento.

En definitiva, pues, con esta Ley se trata de coadyuvar y reforzar la pretensión del legislador de la Ley de Reforma de la Ley del Suelo, eliminar todo el estímulo a la intracción urbanística, impedir la aparición de ésta en la medida de lo posible, conscientes de que el costo social derivado de la reposición de las cosas en su ser y estado anteriores a la infracción es muy alto.

III. Por otra parte, las promociones surgidas al amparo de la legalidad también van desfigurando la tarea municipal.

En efecto, el desarrollo irregular del proceso de urbanización desarrollado por iniciativa particular ha dado lugar a la aparición de urbanizaciones desordenadas, emprendidas bajo la presión de intereses particulares y, en muchos casos, estancadas en estado rudimentario, con graves perjuicios, no sólo para los adquirentes de las parcelas, sino sobre todo para los Ayuntamientos, obligados por la lógica presión de la vecindad y por el deseo de atender a los servicios municipales, a asumir unas cargas que en otro supuesto hubieran correspondido al promotor de la urbanización. La presente Ley trata de evitar que en el futuro se produzcan estas situaciones, fijando claramente las condiciones de acuerdo con las cuales se podrán autorizar las urbanizaciones particulares y, para remediar el estado actual de algunas actuaciones de esta índole, arbitra unas soluciones que pretenden armonizar el interés público con los intereses particulares, sin perder de vista la lógica preeminencia del primero.

IV. Como reza el apartado II de esta exposición de motivos, la aplicación efectiva de la legislación urbanística y de los planes de ordenación requiere un refuerzo de las medidas arbitradas por la Ley de Reforma de 1975, para mantener la disciplina urbanística y corregir, con energía y eficacia, las infracciones, mediante la aplicación efectiva de las sanciones previstas en el ordenamiento jurídico. En este sentido, aunque no es posible —porque sería dar un paso atrás en relación con una directriz unánime y progresivamente defendida por la doctrina y la jurisprudencia— volver a implantar el principio «solve et repete», exigiendo el pago previo, para poder recurrir contra los actos de imposición de multas, se estima conveniente salir al paso de la práctica seguida habitualmente por el sancionado de acudir a la interposición del recurso jurisdiccional sólo con el ánimo de conseguir el aplazamiento del pago de la multa y de esta manera sufrir un perjuicio económico mínimo. También, normas recientes del ordenamiento jurídico estatal, aunque referidas a otras materias —principalmente a las de carácter económico-administrativo—, han afrontado este problema y brindado soluciones que son perfectamente adaptables a las sanciones pecuniarias de las infracciones urbanísticas, según lo dispuesto en esta Ley.

Además, se introduce seguridad jurídica al regular la competencia para imponer sanciones en el ámbito territorial de Cataluña y se dan normas para la distribución de las cantidades recaudadas en concepto de multas, según un sistema de participación de las Entidades competentes, que lleva a término la estimulación del ejercicio de sus facultades respectivas.

Como garantía del mantenimiento de la disciplina urbanística y de seguridad para los terceros implicados en el proceso de urbanización y utilización del suelo, se elevan finalmente a nivel legal las normas sobre concordancia de la gestión urbanística con la práctica notarial y los libros de Registro de la Propiedad que fueron objeto del Protocolo del 26 de febrero de 1980, como desarrollo de lo que establece el artículo 221 de la Ley del Suelo, publicado en el número 52 del «Diario Oficial de la Generalidad», de 18 de marzo de 1980.

PARTE DISPOSITIVA

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 1.

1. La parcelación urbanística y las obras de urbanización, así como la edificación deben ir precedidas de la formulación, la tramitación y la aprobación reglamentarias de su planeamiento, con las excepciones establecidas en la Ley del Suelo.

2. 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 esta Ley.

Artículo 2.

1. La Administración de la Generalidad y la Administración local, en el ámbito territorial de Cataluña y en sus respectivas esferas de competencia deben velar por el cumplimiento del

planeamiento urbanístico, ejerciendo las potestades legales que les incumban.

2. La Administración de la Generalidad debe facilitar a las Entidades locales, y éstas deben facilitar a aquélla, la información y la colaboración que soliciten para la protección de la legalidad urbanística y la adopción de las medidas disciplinarias necesarias.

Artículo 3.

1. El Registro de la Propiedad en su función de instrumento de publicidad de las relaciones jurídico inmobiliarias debe reforzar la eficacia de los actos administrativos en materia urbanística y debe ser un medio idóneo de información y garantía de la actividad controladora y sancionadora de la Administración, tal como se establece en el capítulo IV de esta Ley.

2. Esto 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.

CAPÍTULO II

De las urbanizaciones de iniciativa particular. Nuevas urbanizaciones en suelo urbanizable

Artículo 4.

1. En los planes parciales que tienen por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, los compromisos que contraigan los propietarios deben expresar, además de las determinaciones legalmente establecidas, lo siguiente:

a) Que no se procederá a la parcelación urbanística, ni mediante un documento privado ni mediante un documento público, translativo del dominio, en el ámbito del plan parcial, hasta que no se haya obtenido la licencia de parcelación.

b) Que una vez obtenida la licencia de parcelación, tanto en los documentos públicos como en los privados, translativos del dominio de las parcelas resultantes, se harán constar la existencia de la junta de compensación, o conservación, en su caso, y la adhesión del adquirente a sus estatutos.

c) Que el promotor deberá consignar en la documentación del plan, además de las determinaciones previstas en la legislación vigente, justificación de su potencial suficiencia en relación con la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de servicios.

2. Los propietarios del suelo objeto de un plan parcial de promoción privada están obligados, por lo menos, a las cesiones y las cargas de urbanización establecidas para el suelo urbanizable programado en la legislación urbanística vigente.

3. Previamente a la aprobación de estos planes de promoción privada, se debe formalizar el compromiso del promotor de ejecutar y, en su caso, de conservar la urbanización según el plan, así como las garantías reales u obligacionales que aseguran el cumplimiento de éste, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

4. El incumplimiento por el promotor de las obligaciones contraídas y de la realización de la urbanización con sujeción al plan de etapas del plan parcial facultará a la Administración, según la Entidad y la trascendencia de este incumplimiento, para adoptar alguna o algunas de las siguientes medidas:

a) Imposición de sanciones pecuniarias;
b) Realización de las garantías;
c) Suspensión de los efectos del plan, y
d) Subrogación de la administración de la ejecución, con indemnización de la cantidad estricta del valor del suelo, según la calificación inmediata anterior a la aprobación del Plan, y de la obra útil realizada.

5. La Administración también puede expropiar los terrenos comprendidos en el ámbito del plan no cumplido sujetos a lo que dispone el artículo 124.2 de la Ley del Suelo.

Artículo 5.

1. Los planes parciales de iniciativa particular siempre han de ser ejecutados por el sistema de compensación.

2. Para llevar a cabo la urbanización del polígono o unidad de actuación deberá constituirse la junta de compensación, excepto en el caso de que todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario y de que esta situación se mantenga mientras duren las obras de urbanización. No obstante, si el propietario y el promotor fueran personas diferentes, será obligatoria la constitución de la junta, a la cual deberá incorporarse el promotor como Empresa urbanizadora.

3. No podrá iniciarse ninguna obra de urbanización ni podrán alienarse parcelas sin que se haya cumplido lo dispuesto en el párrafo anterior.

4. Las relaciones con el Ayuntamiento o con la Administración actuante deben ser mantenidas sólo por el Presidente o por el representante legal de la junta de compensación o del único propietario de los terrenos, sin perjuicio, en el primer caso, de la facultad del Ayuntamiento o de la Administración actuante de exigir a los propietarios, por vía de apremio, el cumplimiento de sus deberes.

5. El promotor no quedará liberado en ninguna manera de sus obligaciones, aunque inicialmente hubiera sido propietario único, si previamente no se ha constituido una junta de compensación, aunque sus objetivos se limiten a la ejecución de las obras de urbanización, a las instalaciones y dotaciones o, en su caso, a su conservación.

6. La disolución de la junta de compensación no podrá acordarse hasta que ésta no haya suscrito con la Administración actuante las actas en las cuales se formalicen las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones.

Artículo 6.

1. Las obras de urbanización de un plan parcial de iniciativa particular deben comprender los conceptos enunciados en la legislación vigente, especialmente los exigidos para el suelo calificado por el plan general de urbanizable no programado, objeto, por tanto, de un programa de actuación urbanística.

2. Con el fin de asegurar la obligación de urbanizar, debe constituirse una garantía equivalente al 12 por 100 del presupuesto del proyecto de urbanización. Sin este requisito no se puede iniciar ningún trabajo en el sector objeto de actuación.

Artículo 7.

1. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:

- En metálico;
- Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en el sector objeto de urbanización, a excepción del suelo objeto de cesión del 10 por 100 del aprovechamiento medio. Esta hipoteca se debe posponer automáticamente a cualquier otra que se constituya a fin de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización;
- En títulos de la Deuda Pública del Estado o de la Generalidad o de cualquier ente local, en cuyo territorio se lleve a cabo la actuación urbanística particular;
- Mediante aval, que debe ser otorgado por un Banco oficial o privado, inscrito en el Registro General de Bancos y Banqueros, o por una Caja de Ahorros perteneciente a las Cajas Confederadas o por una Entidad de Seguros, o
- Mediante hipoteca de terrenos dentro del propio término municipal, susceptibles de edificación privada, situados fuera del sector objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

2. La constitución de la garantía debe realizarse en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente de la notificación del requerimiento que con esta finalidad formule la Administración actuante una vez adoptado el acuerdo de aprobación definitiva del plan, y siempre será requisito previo a la ejecución de cualquier obra de urbanización y a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva.

3. Cualquier actuación urbanizadora que contradiga lo dispuesto en el párrafo anterior será considerada infracción urbanística grave y sancionada con una multa del 5 por 100 del valor urbanístico de los terrenos.

4. En caso de subrogación de una Entidad pública en lugar de la inicialmente actuante, la subrogada tendrá, respecto a la garantía constituida, la facultad de disposición que hubiera correspondido a la primera.

5. Cuando por variación de precios o modificación del proyecto de urbanización se aumente el presupuesto de las obras de urbanización, se deberá complementar la garantía inicialmente constituida. La actualización por variación de precios se podrá pedir cada año como máximo, previo informe de los servicios técnicos municipales o de la Generalidad.

Artículo 8.

La garantía se debe constituir en la depositaria de fondos de la Entidad pública correspondiente a disposición del Alcalde o del órgano competente.

Artículo 9.

Las fianzas prestadas por personas o Entidades diferentes del promotor de la urbanización están sujetas en todos los casos a las mismas responsabilidades que si fueran constituidas por el mismo promotor. En este supuesto, incluso cuando la fianza se haga por medio de aval, no se podrá utilizar el beneficio de excusión a que se refieren el artículo 1.830 y los concordantes del Código Civil.

Artículo 10.

Se deben establecer por reglamento:

- La forma de depositar los títulos de deuda pública o los avales.
- La formalización de las variaciones que experimenten las fianzas.
- El modelo de aval y los requisitos de su autorización.
- El procedimiento para actuar contra una garantía prestada mediante aval.
- Cualquier otra norma complementaria de lo establecido en los artículos precedentes.

Artículo 11.

1. Las multas que se impongan en materia de ejecución de obras de urbanización y las indemnizaciones que correspondan satisfacer se efectuarán a costa de la fianza. El promotor estará obligado a reponer dicha fianza.
2. Cuando la fianza no sea suficiente para satisfacer las responsabilidades a que se refiere el párrafo anterior, la Administración procederá a cobrar la diferencia, mediante la ejecución sobre el patrimonio del promotor.

Artículo 12.

1. El promotor de un plan o proyecto de urbanización de iniciativa privada quedará libre de obligación de ejecución, por la comprobación en acta de entrega, de aquello que corresponda a la Entidad local otorgante.
2. De la obligación de conservación se liberará por la conversión en carga real que corresponda a cada parcela, como estatuto de su propiedad.
3. Todo esto se entiende sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5.5 de esta Ley.
4. Las garantías constituidas por el promotor se cancelarán o se devolverán cuando se acredite en el expediente la entrega de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita, según el plan, así como la cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviera prevista en el plan y en el proyecto de urbanización. Si es sustituido en sus obligaciones por una Entidad urbanística colaboradora de compensación o de conservación, no se cancelarán ni se devolverán las garantías hasta que la mencionada Entidad las haya constituido de manera conveniente.

Artículo 13.

1. Las licencias de parcelación no se pueden otorgar si antes no ha sido aprobado un plan general o, en su caso, el plan especial que lo desarrolla, cuando afecte a suelo urbano, o sin la previa aprobación del plan parcial del sector correspondiente en el caso del suelo urbanizable.
2. En ningún caso se considerarán adquiridas por silencio administrativo las facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, de los planes, proyectos, programas y normas complementarias y subsidiarias del planeamiento.
3. Cualquier licencia de parcelación se otorgará previa presentación del proyecto correspondiente, que debe constar de los siguientes documentos:

- a) La Memoria justificativa de la procedencia, sobre la base del plan general previo o plan parcial de las dimensiones de las parcelas o de los lotes para cada zona.
- b) El plan parcelario a escala adecuada que detalle tanto las parcelas divisibles como las indivisibles e indique la ubicación de zonas verdes, de espacios libres, de dotaciones, de equipamientos, de servicios y del suelo correspondiente al 10 por 100 de aprovechamiento medio del sector o, en su caso, de los polígonos de actuación del plan.

4. Cuando alguno de los puntos exigidos en los documentos a los cuales se refiere el número anterior conste en los instrumentos de planeamiento aprobados con carácter definitivo, la inclusión de estos puntos podrá ser sustituida por la certificación del órgano competente de la cual resulten las indicaciones necesarias que con esta finalidad acompañará al proyecto de parcelación.

Artículo 14.

No se puede hacer uso de la facultad de otorgar licencia de edificación condicionada a la realización simultánea de las obras y servicios de urbanización sin la previa aprobación definitiva del proyecto correspondiente de urbanización y la constitución de la garantía prevista en el artículo 6 de esta Ley.

CAPITULO III

De las infracciones urbanísticas y de su sanción

SECCION PRIMERA

Normas generales

Artículo 15.

Quien en calidad de funcionario público o en virtud de contrato concertado con una Entidad pública realice trabajos o estudios para la redacción de planes o proyectos de ordenación urbana tiene la obligación de guardar secreto profesional sobre los mismos. En el plazo de dos años estas personas tampoco podrán intervenir en los proyectos y en la dirección de las obras particulares relacionados con la urbanización en la cual hayan intervenido.

Artículo 16.

A efectos de responsabilidad por infracción urbanística previstos en la legalidad vigente, se debe considerar también como promotor el propietario del suelo sobre o bajo el cual se efectúa o ha sido efectuada la infracción, así como también su agente, gestor o impulsor.

Artículo 17.

1. La inspección urbanística debe ser ejercida por la Administración de la Generalidad, por las corporaciones supramunicipales competentes y por los órganos de la Administración local, en el marco de las competencias respectivas y de acuerdo con la legislación vigente.
2. Las corporaciones locales faltas de medios técnicos y de gestión adecuados para la inspección y sanción pueden solicitar de la Generalidad o de la corporación supramunicipal competente la cooperación para hacer efectivos los servicios municipales por medio de sus órganos correspondientes.
3. La actuación de la Generalidad debe encaminarse preferentemente a impedir actividades de parcelación o urbanización que sean ilegales, a proteger los sistemas generales y a defender el orden jurídico de interés supramunicipal.
4. Los informes resultantes de las inspecciones urbanísticas que realicen organismos de la Generalidad o entes supramunicipales deberán ser comunicados en cualquier caso a los Ayuntamientos de los municipios a los cuales se refieren.

Artículo 18.

1. Una vez haya adoptado un órgano competente una resolución que implique la suspensión de actos de uso del suelo o de edificación o de los efectos de licencias u órdenes de ejecución, aquélla tendrá efectos inmediatos a partir del momento en que haya sido notificada a cada interesado.
2. Las propuestas de resolución que deban adoptar las autoridades urbanísticas de la Generalidad u otras corporaciones competentes supramunicipales deberán ser comunicadas previamente al Ayuntamiento o a los Ayuntamientos de los términos municipales a los cuales se refieran. Asimismo se les debe conceder un plazo de audiencia que nunca será inferior a cinco días en caso de extrema urgencia y de quince días en todos los demás casos.
3. Constatado el incumplimiento de una de las resoluciones a las cuales hace referencia el apartado 1 de este artículo, el órgano que la hubiera adoptado, por sí mismo o a propuesta del instructor del expediente, lo dará a conocer a los Tribunales de Justicia, a efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hubieran podido incurrir los infractores.

SECCION SEGUNDA

Infracciones urbanísticas

Artículo 19.

Se consideran infracciones urbanísticas, además de las establecidas en la legislación urbanística del Estado, las que se determinan y sancionan en la presente Ley.

Artículo 20.

1. Se considera infracción urbanística de parcelación el fraccionamiento simultáneo o sucesivo de terrenos, aunque sólo sea para arrendarlos, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población y vulnere las previsiones del planeamiento que le afecte.
2. A efectos de lo establecido en el artículo 94.1 de la Ley del Suelo, se define el núcleo de población como el asentamiento humano generador de requerimientos o de necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos.
3. Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la constitución de un núcleo de población, tal como ha sido definido, serán objeto de enumeración en los planes generales o normas subsidiarias, en función de las peculiaridades que concurren en cada ámbito municipal o supramunicipal.

Artículo 21.

1. Las talas y los derribos de árboles que infrinjan las disposiciones de aplicación en terrenos que constituyan masa arbórea o que el plan de ordenación haya clasificado como espacio boscoso, bosque forestal, arboleda o parque que debe conservarse, proteger o crear, estén o no sometidos al régimen forestal especial, serán sancionados con una multa de 10.000 a 1.000.000 de pesetas. La multa se graduará en función de la mayor o menor trascendencia que tuviera la infracción en relación al uso previsto. Se podrá imponer una multa superior a 1.000.000 de pesetas en aquellos casos en que el beneficio obtenido haya sido superior, la cual podrá llegar a la cuantía de éste.
2. El propietario está obligado a restaurar la realidad física alterada. No será autorizada ninguna urbanización hasta que no sea realizada la correspondiente repoblación forestal, según el plan establecido por el órgano urbanístico competente.
3. Los funcionarios de los servicios hidráulicos y de la conservación de la naturaleza deben denunciar las infracciones urbanísticas contra las disposiciones relativas a la protección urbanística de los espacios boscosos.

Artículo 22.

1. Los anuncios, carteles, vallas publicitarias y folletos de propaganda de urbanizaciones deben indicar la fecha en que han sido aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo o, en su caso, por el órgano competente

del plan que legitime la actuación, y deben recordar que el proyecto autorizado puede ser consultado al Ayuntamiento o a la correspondiente Comisión Provincial de Urbanismo. En un lugar preeminente de la urbanización se debe fijar un cartel con los datos fundamentales del plan y su fecha de aprobación.

2. La publicidad no puede llevar ninguna indicación disconforme con las prescripciones del acuerdo de aprobación definitiva del plan o susceptible de incurrir a error a los adquirentes de parcelas sobre las cargas de urbanización y condiciones a las cuales se ha sujetado la aprobación.

3. Toda infracción a las disposiciones del presente artículo será sancionada con una multa de 50.000 a 5.000.000 de pesetas.

4. El contenido de los anuncios, carteles, vallas publicitarias y folletos de propaganda debe ser objeto de una comunicación previa al Ayuntamiento del municipio en el cual se encuentren situadas las urbanizaciones.

SECCION TERCERA

De la sanción de las infracciones urbanísticas

Artículo 23.

1. Cualquier actuación que contradiga las normas o el planeamiento urbanístico en vigor debe dar lugar al hecho de que la Administración competente adopte las medidas necesarias 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.

2. En ningún caso la Administración puede dejar de adoptar las medidas tendentes a reponer los bienes afectados en el estado anterior a la producción de la situación ilegal.

3. Las sanciones por las infracciones urbanísticas que se aprecien se impondrán con independencia de las medidas a las cuales hacen referencia los apartados anteriores.

4. Si la Administración de la Generalidad de Cataluña, la Corporación Metropolitana de Barcelona u otros entes supramunicipales, dentro de su ámbito territorial, detectaran indicios de que se hubiera cometido una infracción urbanística, se pondrán inmediatamente en conocimiento de la Alcaldía competente, la cual, en el plazo de los ocho días siguientes a la notificación, deberá elevarle su parecer negativo sobre el asunto o bien informarle de la incoación de los correspondientes expedientes.

5. Instruido el expediente, tanto el de restauración del orden jurídico infringido como el de imposición de sanción, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se comunicará a los interesados a fin de que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, aleguen y presenten los documentos y las justificaciones que crean pertinentes.

6. En cuanto a lo no previsto en este artículo, la Administración que instruya el procedimiento sancionador aplicará la legislación común y la que le sea específica.

Artículo 24.

1. Las infracciones urbanísticas prescriben a los cuatro años de haberse cometido.

2. Serán nulos de pleno derecho:

a) Los actos de edificación o de uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres.

b) Las licencias u órdenes de ejecución que se otorguen con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los planes.

Artículo 25.

Acordada la suspensión de las obras por la autoridad competente, el Alcalde adoptará las medidas necesarias para asegurar la total interrupción de los trabajos, e incluso podrá retirar, si se trata de obras que se ejecutan sin licencia, los materiales preparados para ser utilizados en la obra o la maquinaria aprovechable cuando el interesado no lo hubier hecho en el plazo de las cuarenta y ocho horas siguientes a la notificación del acuerdo de suspensión y existiera riesgo de incumplimiento de lo ordenado. Los gastos de transporte y custodia irán a cargo del infractor.

Artículo 26.

1. En los supuestos de flagrante infracción urbanística grave apreciada en virtud de expediente sumario, comprensivo, como mínimo, de informe técnico y jurídico, el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas o, por delegación suya, el Director general de Urbanismo, podrá aplicar, con audiencia del interesado, siempre que no perjudique la tramitación urgente del caso, con carácter de medidas provisionales oportunas para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer y durante el plazo de tres meses, las previstas en los artículos 184, 185, 186 y 188 de la Ley del Suelo.

2. Las resoluciones del Director general de Urbanismo actuando por delegación pueden ser recurridas ante el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, a pesar de su carácter provisional, en el plazo de quince días.

Artículo 27.

El transcurso del plazo de un año sin ejercer las facultades que regula el artículo 185 de la Ley del Suelo no impedirá a la Administración actuante de proceder a la revisión del acto tácito de legalización de la obra, según el artículo 187 de esta misma Ley, en aquellos casos en que exista infracción manifiesta de las normas urbanísticas relativas a la parcelación, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación de parcela.

Artículo 28.

1. Las autoridades competentes para imponer las multas y sus máximas cuantías son, en el territorio de Cataluña, las siguientes:

a) Los Alcaldes: En los municipios que no excedan de 10.000 habitantes, 100.000 pesetas; en los que no excedan de 50.000 habitantes, 500.000 pesetas; en los que no excedan de 100.000 habitantes, 1.000.000 de pesetas; en los que no excedan de 500.000 habitantes, 5.000.000 de pesetas, y en los de más de 500.000 habitantes, de 10.000.000 de pesetas.

b) La Dirección General de Urbanismo, previo informe de las Comisiones Provinciales de Urbanismo, hasta 25.000.000 de pesetas.

c) El Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña, hasta 50.000.000 de pesetas.

d) El Consejo Ejecutivo, a propuesta del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas y previo el informe de la Comisión de Urbanismo de Cataluña, hasta 100.000.000 de pesetas o más si fuera superior el beneficio obtenido a consecuencia de la infracción.

2. Cuando la Administración actuante sea una corporación metropolitana, una comarca o una agrupación municipal, la cantidad máxima de multa que su respectivo Presidente será competente para imponer se determinará según lo previsto en el párrafo anterior para los Alcaldes, pero teniendo en cuenta, como cifra de habitantes, la población de toda la comarca respectiva, corporación metropolitana o agrupación municipal.

Artículo 29.

1. El importe de las multas impuestas por las autoridades locales por infracciones urbanísticas será percibido por la corporación municipal, metropolitana o comarcal actuante.

2. Cuando, iniciado el procedimiento sancionador por la Administración local, por incluir su propuesta de resolución una multa de una cantidad superior a la que sea competencia del órgano que envió el expediente, la propuesta se hubiera elevado a la autoridad competente por razón de su cuantía, que hubiera acordado la sanción correspondiente, el importe de la multa será asignado a la respectiva Entidad local.

3. Si un Ayuntamiento fuera advertido por la Administración de la Generalidad o por la Corporación Metropolitana de Barcelona, dentro de su ámbito territorial, del hecho determinante de una sanción y éste no iniciara el procedimiento sancionador en el plazo de un mes, la multa que se impusiera, de resultados del expediente instruido con este fin por la Generalidad, será recibida por ésta.

Artículo 30.

1. La interposición de recursos no suspenderá la ejecución del acto de imposición de multa, excepto en el caso de que el interesado garantice, en forma debida, el importe de la multa.

2. Cuando se ingrese el importe de la multa, por haber sido desestimado el recurso interpuesto, se pagarán intereses de demora en la cuantía del interés básico o de redescuento fijado por el Banco de España, incrementado en dos puntos, por todo el tiempo que hubiera durado la suspensión, más una sanción del 5 por 100 de la multa, en los casos en que el Tribunal hubiera apreciado mala fe o temeridad.

3. El importe de la multa, aunque no hubiera existido la suspensión prevista en los párrafos anteriores, acreditará, desde su imposición hasta que sea totalmente satisfecha, a favor de la Entidad urbanística actuante, el interés básico o el redescuento fijado por el Banco de España.

4. En los casos en que, interpuesto recurso por vía gubernativa o contenciosa-administrativa, fuera anulado parcialmente el acto de imposición de la multa, el reporte de interés se producirá en relación a la cuantía de la multa definitivamente fijada.

CAPITULO IV

De la anotación de las actuaciones urbanísticas en el Registro de la Propiedad

SECCION PRIMERA

De la acreditación de la licencia de parcelación

Artículo 31.

1. El Notario debe exigir al otorgante, en las escrituras de división y de segregación de fincas, la aportación de la licencia de parcelación correspondiente a la operación urbanística a que esta escritura haga referencia.

2. La licencia se puede justificar mediante certificación del acuerdo municipal de concesión o mediante copia del plano parcelario, en la cual se exprese, por diligencia del Secretario del Ayuntamiento, que es reproducción fiel y exacta de lo que figura en el expediente de parcelación de que se trate, así como la fecha de la concesión.

3. El Notario debe testimoniar en la escritura la acreditación del otorgamiento de la licencia y, en todo caso, en un apartado correspondiente a la situación urbanística de la finca hará las advertencias pertinentes sobre las responsabilidades de todo tipo en que pudieran incurrir los otorgantes por carecer de las licencias urbanísticas adecuadas para la actuación que pretenda sobre los terrenos correspondientes a las fincas objeto del instrumento público.

Artículo 32.

1. Presentada la escritura de división y segregación de fincas en el Registro de la Propiedad, el Registrador, a la vista de las circunstancias descriptivas de la finca o fincas o, en su caso, del número de segregaciones practicadas de la misma matriz debe advertir al presentante de la necesidad de aportar la licencia de parcelación, excepto en el caso de que la mencionada aportación resulte del mismo título presentado en los términos previstos en el artículo anterior.

2. Si se aportara la licencia o la certificación que sea innecesaria, el Registrador de la propiedad la archivará, y, en su caso, pondrá una nota al margen de la inscripción practicada haciendo constar en ella las circunstancias concurrentes.

Artículo 33.

La protocolización hecha por el Notario del plano a que hace referencia el apartado 2 del artículo 31, y su archivo, hecho por el Registrador de la propiedad, se entenderá que es suficiente para que los dos consideren que ha sido aportada la licencia respecto a fraccionamientos ulteriores que se acomoden a ella. En cualquier caso, se entenderá que hay acomodación en las circunstancias descriptivas de las nuevas fincas respecto a la descripción gráfica que haga el plano, aunque existan diferencias en cuanto a la extensión superficial que no pasen del 3 por 100.

SECCION SEGUNDA

De la anotación de medidas de protección de la legalidad urbanística

Artículo 34.

1. En virtud del artículo 221 de la Ley del Suelo, pueden ser objeto de anotación en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo establecido en la legislación hipotecaria, los actos administrativos siguientes:

a) La suspensión de actos de edificación o de uso del suelo efectuados sin licencia u orden de ejecución, o bien sin ajustarse a las condiciones que se establezcan.

b) La suspensión de los efectos de una licencia o de un orden de ejecución y la paralización de las obras iniciadas a su amparo.

c) La declaración de lesividad de una licencia o de un orden de ejecución.

d) La anulación administrativa de una licencia o de un orden de ejecución o la resolución administrativa dictada en ejecución de sentencia que hubiera declarado la anulación.

e) El acuerdo de reposición del suelo al estado anterior a la ejecución de las obras constitutivas de la infracción.

f) La orden de derribo de las obras a que hace referencia el artículo 58.3 de la Ley del Suelo.

g) La resolución que para fincas hipotecarias determinadas concrete la calificación como fuera de ordenación de los edificios o instalaciones.

2. Los efectos de la anotación se limitarán a dar publicidad a cualquier interesado en la situación administrativa que afecte a la superficie o la edificación que integra una finca hipotecaria determinada.

3. También puede ser objeto de anotación la resolución con imposición de sanción económica, que ponga fin al expediente sancionador, así como la de incoación del expediente cuando la presunta infracción se refiera a la realización de parcelaciones y obras de urbanizaciones sobre suelo no urbanizable o de edificaciones sobre terrenos destinados por el planeamiento a zonas verdes o espacios libres, ejecución de sistemas generales o equipamiento comunitario público.

4. Si para ejecutar la sanción impuesta fuera decretado embargo por la autoridad competente, esta resolución podrá ser objeto de anotación de acuerdo con lo establecido en la legislación tributaria.

5. Asimismo puede ser objeto de anotación la orden de ejecución forzosa dimanante de un expediente de ejecución subsidiaria de las obras de urbanización o de las necesarias para su conservación, a fin de dar publicidad a la situación administrativa en que se encuentra la finca y de garantizar a la Administración la posibilidad de la ocupación de la finca ante acciones del titular registral, basadas en el procedimiento interdictal ordinario o en el específico que prevé el artículo 41 de la Ley Hipotecaria.

6. Pueden ser también objeto de anotación las condiciones impuestas en la concesión de licencias de obras, al amparo de lo establecido en los artículos 39, 40, 41, 42 y 43 del Reglamento de Gestión Urbanística.

7. La nota se debe tomar en virtud de certificación del acuerdo municipal de concesión de licencia, acompañada de instancia firmada por el titular registral de los terrenos, cuya firma debe ser legitimada notarialmente.

Artículo 35.

1. Pueden ser objeto de nota marginal a la inscripción de la finca o fincas hipotecarias correspondiente al terreno o terrenos sobre los que se proyecte la obra o la instalación las condiciones impuestas en la concesión de licencias de obras, al amparo de lo establecido en los artículos 39, 40, 41, 42 y 43 del Reglamento de Gestión.

2. La nota debe tomarse en virtud de certificación del acuerdo municipal de concesión de licencia, acompañada de instancia firmada por el titular registral de los terrenos, cuya firma debe ser legitimada notarialmente.

3. En la solicitud debe describirse la finca, conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, y deben hacerse constar en ella las circunstancias de identificación registral de la misma.

Artículo 36.

Los títulos para la práctica de asentamientos a los que se refieren los artículos anteriores son los siguientes:

a) Certificación del acuerdo o de la resolución correspondiente si el órgano o la autoridad que lo hubiere adoptado fueran el Consejo Ejecutivo, el Consejo de Política Territorial y Obras Públicas, el Director general de Urbanismo o las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

b) Certificación del acuerdo de la Comisión de Urbanismo respectiva, a instancia propia o de la corporación local afectada, cuando el origen del expediente resulte de una decisión de ésta.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Urbanizaciones en curso de ejecución

Primera.—1. Las corporaciones locales, en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de esta Ley y previa audiencia del promotor y requerimiento, en su caso, a fin de aportar la documentación necesaria, adoptarán, en relación con los planes parciales de iniciativa particular aprobados definitivamente que estuvieran en curso de ejecución en su término municipal, alguna de las determinaciones siguientes:

a) En el supuesto de que las obras de urbanización previstas en el plan parcial correspondiente estuviesen realizadas en un 50 por 100 ó más, aprobación inicial y provisional del proyecto o de los proyectos de urbanización que comprenda las obras y servicios que en ellas falten, si no estuvieran aprobados con anterioridad, e indicación del plazo o plazos de ejecución —mediante la delimitación de polígonos, en su caso—, que no podrá ser superior a quince meses, excepto si el plan parcial contuviera un plan de etapas que previera un plazo más largo.

b) En el supuesto de que las obras de urbanización previstas en el plan parcial estuvieran ejecutadas en menos de un 50 por 100, propuesta de modificación del plan, que consista en la reducción de su ámbito territorial, de modo que, sin perjuicio del mantenimiento de las parcelas que por el hecho de estar urbanizadas sean aptas para la edificación, sean excluidas aquellas otras cuya urbanización no se pueda garantizar que se realizará en un plazo de quince meses o más, si el plan de etapas del plan parcial así lo previera.

c) En el supuesto de que las obras ejecutadas en menos de un 50 por 100 fueran de urbanización de suelo industrial afectadas por planeamiento propio de una extensión superior a las 20 hectáreas, antes de la propuesta de modificación del plan a que se refiere la letra b), se abrirá un plazo de tres meses, en el cual el promotor podrá proceder a la presentación de un nuevo plan de etapas.

Si dentro de este plazo no fuera presentado este plan de etapas, sería de aplicación lo especificado en la letra b) de esta disposición.

2. Cuando se haya agotado el plazo señalado en el párrafo anterior y la corporación local no haya adoptado ninguna de las determinaciones previstas en este párrafo, las mencionadas determinaciones serán adoptadas por el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalidad, siguiendo las mismas normas y previa audiencia de la respectiva corporación local y del promotor.

3. En todo caso, se exigirá al promotor la constitución de una garantía en la cuantía establecida en el artículo 6 de esta Ley.

4. El hecho de que el promotor incumpla lo establecido en esta disposición facultará a la Administración para expropiar los terrenos afectados sujetos a lo dispuesto en el artículo 124.2 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de imponer las sanciones pertinentes, con la realización de las garantías, o de acordar

la suspensión de los efectos del plan, según la entidad y la trascendencia del incumplimiento, sin derecho a indemnización.

Segunda.—1. En el plazo de tres meses a contar desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta Ley, sin perjuicio de que la Administración pública pueda exigir, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, el cumplimiento de los compromisos entre ésta y los promotores o propietarios de urbanizaciones particulares con plan parcial o especial y proyecto de urbanización definitivamente aprobados, cuando éstos crean haber concluido los contrarios con el Ayuntamiento, se dirigirán a él, manifestando lo siguiente:

a) Que le ceden, en pleno dominio y libres de cargas, todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el plan por imperativo legal. Las fincas cedidas deberán ser descritas detalladamente mencionando las circunstancias necesarias para la inscripción, en su caso, a nombre del municipio en el Registro de la Propiedad.

b) Que le ceden, asimismo, las obras de urbanización y las instalaciones y dotaciones cuya ejecución fuera prevista en el plan de ordenación y en el proyecto de urbanización aplicables.

2. El Ayuntamiento, en el plazo de seis meses, a contar desde la recepción del escrito del promotor, le responderá aceptando la cesión y señalando la fecha para formalizarla en acta, o formulando por una sola vez las observaciones que crea convenientes, en las cuales, en todo caso, deberá concretar, motivadamente, las deficiencias advertidas que hayan de enmendarse a cargo del promotor. Las pruebas y los ensayos que fuera necesario realizar serán a cargo del urbanizador.

3. Si, transcurrido el plazo señalado en el número anterior, el promotor no hubiera obtenido respuesta del Ayuntamiento, podrá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo, y si en el plazo de tres meses no recayera acuerdo expreso, se considerará aceptada la cesión por silencio administrativo.

4. En ningún caso se entenderá aceptada por silencio, ni será válido el acuerdo de aceptación expresa de la cesión, si no se han hecho, en toda la urbanización o promoción, el acceso rodado, la apertura, pavimentación y colocación de adoquines en todos los viales, el suministro de agua y el suministro eléctrico al pie de parcela y el alumbrado público.

5. Si el promotor rechazara las observaciones formuladas por el Ayuntamiento, éste pasará el expediente con su informe a la Dirección General de Urbanismo de la Generalidad, la cual decidirá ejecutoriamente la aceptación de la cesión o determinará, con el mismo carácter, los trabajos de urbanización que falten por ejecutar y el plazo en que deberán llevarse a cabo.

6. La recepción de las obras de urbanización, instalación y dotaciones tendrá carácter provisional durante seis meses desde el día siguiente a la formalización del acta correspondiente. Si durante el mes siguiente al citado plazo el Ayuntamiento no hubiera comunicado por escrito al promotor los defectos observados en las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones, estas obras se considerarán recibidas definitivamente. Si, por el contrario, se advirtieran estos defectos dentro del mencionado plazo de un mes, no se extenderá el acta de recepción definitiva hasta que no hubieran sido enmendados. También se considerarán definitivamente recibidas las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones si transcurra un mes desde la notificación al Ayuntamiento de la enmienda por el promotor, y el mencionado Ayuntamiento no se pronuncia de manera expresa. Las divergencias entre el Ayuntamiento y el promotor serán resueltas de acuerdo con el procedimiento señalado en el apartado 3.

Tercera.—1. El Ayuntamiento, previa audiencia de los afectados, podrá disponer que los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación queden sujetos a la obligación de conservar las obras de urbanización y al mantenimiento de las dotaciones e instalaciones, aunque no se haya previsto al aprobar el correspondiente plan, cuando, concurriendo las circunstancias que se enuncian a continuación, el interés público lo reclame.

2. A fin de imponer la obligación de conservación y de mantenimiento, será necesario:

a) Que las obras de urbanización, aunque estuvieran aparentemente terminadas, no se hayan hecho de acuerdo con las prescripciones del proyecto de urbanización y no fuera posible exigir lo que corresponde al promotor.

b) Que por el hecho de que el polígono o unidad de actuación no tengan consolidada la edificación, como mínimo, de las dos terceras partes de la superficie o por el hecho de que sea desproporcionada su extensión en relación con la total del término municipal, se puedan considerar que existe desequilibrio no justificado entre los tributos que gravan la propiedad y el costo de conservación y mantenimiento.

3. La obligación de conservar y mantener la urbanización que se imponga a los propietarios durará el tiempo que se establezca, que no podrá ser superior a cinco años. Dentro de este plazo, el Ayuntamiento adoptará las medidas de fomento de la edificación o tributarias necesarias para poder asumir, de ahora en adelante, la carga impuesta transitoriamente a los propietarios.

4. En el supuesto previsto en esta disposición, terminada la urbanización, los propietarios del polígono o unidad de actuación deberán integrarse en una entidad de conservación.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—En lo no modificado por la presente Ley, seguirá en vigor lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Segunda.—El Consejo Ejecutivo, en los seis meses siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, dictará por decreto, a propuesta del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, el reglamento general o, en su caso, los reglamentos parciales que crea oportunos para el desarrollo y aplicación de esta Ley.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley cooperen a su cumplimiento, y que los Tribunales y autoridades a los que corresponda la hagan cumplir.

Barcelona, 18 de noviembre de 1981.

JORDI PUJOL
Presidente de la Generalidad
de Cataluña

JOSEP M. CULLELL
Consejero de Política Territorial
y Obras Públicas

JUNTA DE GALICIA

29690

RESOLUCION de 28 de noviembre de 1981, del Servicio Territorial de Industria de Orense, declarando en concreto la utilidad pública de la instalación eléctrica que se cita (expediente número 1.415 AT).

Visto el expediente incoado en este Servicio Territorial de Industria de Orense, a petición de «Fuerzas Eléctricas del Noroeste, S. A.» (FENOSA), con domicilio en Orense, Sáenz Díez, 95, solicitando declaración en concreto de utilidad pública para el establecimiento de una instalación eléctrica de media tensión, autorizada por este Servicio Territorial de Industria de Orense, con fecha 14 de mayo de 1980, y cumplidos los trámites reglamentarios ordenados en el capítulo III del Reglamento aprobado por Decreto 2819/1968, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas, y de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 2634/1980, de 31 de julio, sobre transferencias de competencias de la Administración del Estado a la Xunta de Galicia en materia de industria,

Este Servicio Territorial de Industria de Orense ha resuelto declarar en concreto la utilidad pública, a los efectos señalados en la Ley 10/1968, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas y su Reglamento de aplicación de 20 de octubre de 1968, de la instalación eléctrica, cuyas principales características son las siguientes:

Línea aérea de transporte de energía eléctrica a 20 KV., que reforma el tramo Prado-Oleiros de la línea «Cartelle-Apongós», en una longitud de 1.468 metros en el municipio de Castrelo de Miño, en conductor LA30, apoyos metálicos y/o de hormigón y cadenas de aisladores U4OBS. Con origen en el tramo reformado se construirán derivaciones de iguales características al C. T. de Prado desde el apoyo número 1, de 512 metros; al C. T. de Lama desde el apoyo número 5, de 97 metros; desde el apoyo número 11 a la línea «Castrelo-Toén», continuando en un tramo de 63 metros al C. T. de Oleiros; desde la línea «Castrelo-Toén» al C. T. de Souto, de 547 metros; desde la línea «Castrelo-Toén» al C. T. de San Esteban, de 61 metros. Centros de transformación aéreos sobre apoyo de hormigón, tipo intemperie, de 100 KVA. 20.000/380-220 V en Prado, Oleiros, Souto y San Esteban.

Orense, 26 de noviembre de 1981.—El Jefe del Servicio Territorial (ilegible).—6.411-2.