

NEWSLETTER JUNIO 2014

ÁMBITO URBANÍSTICO

EL NUEVO REGLAMENTO SOBRE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

El pasado 15 de mayo se publicó en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya el Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el *Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística* ("Decreto 64/2014"). En el Decreto 64/2014, que entrará en vigor a partir del próximo 4 de junio de 2014, se desarrollan y concretan aquellos aspectos introducidos en la modificación del texto refundido de la Ley de Urbanismo de 2012 que inciden en el conjunto de instrumentos relativos a la protección de la legalidad en materia urbanística, y que, en buena parte, ya venían recogidos en el Reglamento de desarrollo de la Ley de Urbanismo que fue aprobado por el Decreto 305/2006.

Así, el nuevo reglamento aborda con detalle la regulación relativa a la intervención en la edificación y el uso del suelo y del subsuelo (otorgamiento de licencias, autorizaciones en suelo no urbanizable, órdenes de ejecución, etc.) y relativa a la disciplina urbanística (protección de la legalidad urbanística y régimen sancionador) en toda clase de suelo. En coherencia, se derogan expresamente los preceptos del Reglamento de desarrollo de la Ley de Urbanismo que hacen referencia a estos mismos preceptos.

Las principales novedades del Decreto 64/2014 se basan en los siguientes principios:

- **Sistematiza la regulación en materia urbanística vigente.**

El Decreto 64/2014 recoge la importancia decisiva de sistematizar los mecanismos para la protección de la legalidad urbanística entendida en sentido amplio y, por lo tanto, comprensiva de todos los instrumentos de intervención administrativa orientados a defender el ordenamiento jurídico urbanístico, ya sean de naturaleza preventiva, como la licencia urbanística previa, o de naturaleza reactiva ante su vulneración, como las órdenes de restauración de la realidad física alterada o del ordenamiento jurídico vulnerado.

En este sentido, el nuevo desarrollo reglamentario aglutina la regulación de detalle de la Ley de Urbanismo sobre los aspectos relativos a los instrumentos de intervención administrativa destinados a mantener el orden social y añade el desarrollo de los aspectos procedimentales relativos a los procedimientos de

autorización de determinadas actuaciones en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado y de obras y usos provisionales.

- **Clarifica determinados aspectos que han generado dudas.**

Por ejemplo, se da una solución a las promociones de viviendas aún no finalizadas en su totalidad. Con la norma actual, hasta que una promoción no está terminada completamente tal como se había proyectado no se puede utilizar ninguna instalación. A partir del Decreto 64/2014, se establece un régimen de comunicación previa por fases de forma que, si el local situado en los bajos de un edificio con las obras no completadas - por ejemplo, sin ascensores - es operativo, se podrá utilizar para desarrollar actividades económicas. Con ello se trata de dar salida a situaciones frecuentes dada la coyuntura actual del mercado inmobiliario, de edificios en un estado avanzado de ejecución que no se pueden acabar por efecto de la crisis económica, pero, que pueden ser utilizados y ocupados parcialmente en las condiciones que se determinan, coadyuvando en muchos casos en la finalización posterior e íntegra del edificio.

Además, contiene una regulación más precisa y rigurosa de las condiciones en que se pueden simultanear las obras de urbanización y edificación, dirigida a garantizar su compatibilidad y sincronización en la ejecución, como excepción a la condición de solar requerida en los terrenos que se pretenden edificar. Asimismo, se normaliza la necesidad de establecer una garantía por el 100% de las obras de urbanización pendientes de ejecución.

- **Simplifica la tramitación administrativa cuando el marco legal lo permite.**

El Decreto 64/2014 busca eliminar barreras normativas, simplificando los procedimientos y los requisitos necesarios para la legalización de las obras.

Por ejemplo, con la nueva regulación sólo será necesaria una comunicación previa para obtener la licencia de primera ocupación en las operaciones de compraventa de viviendas de obra nueva. Esta novedad agilizará el proceso para la instalación de suministros básicos y se reducirán los plazos.

Además, contiene una regulación detallada de los aspectos sometidos a comunicación previa en lugar de licencia urbanística, así como del procedimiento y los requisitos para su presentación y validez.

- **Regula pormenorizadamente la actuación de los operadores en materia sancionadora.**

Se determina que tienen la condición de autoridad el personal al servicio de las administraciones competentes para ejercer la potestad de protección de la legalidad urbanística, que de forma permanente o circunstancial, tenga encomendado expresamente el ejercicio de la función pública de inspección urbanística. A este personal se le habilita para poder entrar en las fincas y las obras que sean objeto de inspección sin previo aviso y permanecer el tiempo necesario para realizar su función (exceptuando el supuesto de que se trate del domicilio de una persona, en cuyo caso se requerirá su consentimiento expreso o, en su caso, la autorización judicial correspondiente).

- **Establece una formula basada en factores para fijar el importe de las multas que corresponde por las infracciones urbanísticas cometidas.**

El Decreto 64/2014 adopta como criterio nuclear para fijar el importe de la multa la entidad material de la realidad física alterada por la infracción, según se haya producido por actos de ejecución de obras o de mera utilización del suelo. En el primer caso, se presta atención al volumen de las obras y, en el segundo, a la superficie del suelo destinada al uso ilegal. Con esta finalidad, el Decreto 64/2014 persigue que se haga efectivo el principio de proporcionalidad en el establecimiento de las sanciones pecuniarias, atendiendo además al factor relativo a la gravedad de la infracción cometida y el relativo a las circunstancias agravantes o atenuantes concurrentes que modifican la responsabilidad de la persona infractora.

Finalmente, respecto al régimen transitorio, el Decreto 64/2014 se complementa con dos disposiciones transitorias que regulan, respectivamente, la normativa aplicable a los procedimientos de intervención administrativa para proteger la legalidad urbanística iniciados antes de la entrada en vigor de este Reglamento (que se tramitarán de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se incoaron) y la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras, a menos que sean más favorables.

Barcelona, 1 de junio de 2014.