

PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

MARC NORMATIU I PRINCIPIS BÀSICS D'ACTUACIÓ

Cas pràctic 1: La importància de l'expedient administratiu

Plantejament: Els serveis d'inspecció aixequen acta que constata la construcció sense llicència d'una terrassa coberta destinada a bar. Després de la inspecció, i abans d'incoar cap procediment, el titular sol·licita llicències d'obres i d'activitats. Ambdues llicències són denegades per disconformitat amb el planejament urbanístic. L'Ajuntament incoa un procediment de protecció de la legalitat, però no el resol en el termini de 6 mesos. Posteriorment n'inicia un altre, que també caduca per manca de resolució. Al cap de 5 anys, i per queixes de veïns, l'Ajuntament es veu obligat a incoar un tercer procediment. Davant de la temença que la infracció pugui prescriure, la resolució municipal incoa el procediment i ordena l'enderroc en el termini d'un mes.

Qüestions:

- > Pot l'Ajuntament prescindir del requeriment de legalització quan les llicències han estat prèviament denegades?
- > Pot l'Ajuntament prescindir del tràmit d'audiència i dictar directament l'ordre d'enderroc?
- > L'existència de dos procediments anteriors interromp la prescripció de l'acció de restauració?
- > Es poden anar incoant procediments reiteratius sobre la mateixa infracció?



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

MARC NORMATIU I PRINCIPIS BÀSICS D'ACTUACIÓ

RESPOSTA Cas pràctic 1: La importància de l'expedient administratiu

-El tràmit d'audiència no es pot obviar mai. El de requeriment de legalització sí (manifestament il·legalitzables o llicències denegades)

-L'acció de restauració està sotmesa a termini de prescripció (no de caducitat). Per tant, s'interromp cada vegada que s'inicia un procediment (no passaria el mateix si el que es fes és un tràmit actuacions prèvies)

-Es poden incoar procediments reiteratius sobre la mateixa infracció, però cal prèviament declarar la caducitat de l'anterior

STSJC 16-11-17: Ordre d'enderroc anul·lada judicialment per defectes procedimentals generadors d'indefensió: Manca d'audiència prèvia



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

MARC NORMATIU I PRINCIPIS BÀSICS D'ACTUACIÓ

Cas pràctic 2: Les obres executades a l'empara de títol nul o anul.lable

Plantejament: Es registra a l'Ajuntament una denúncia referent a obres d'edificació que es realitzen amb disconformitat amb el planejament municipal per superar la profunditat edificable. Les obres, en curs d'execució, disposen de llicència municipal vigent. Es constata que, efectivament, el projecte autoritzat amb llicència excedeix en 50 cms. en el paràmetre de profunditat edificable que fixa el planejament urbanístic vigent. L'espai interior d'illa està qualificat com a verd privat no edificable.

Qüestions:

- Quina hauria de ser la reacció inicial de l'Ajuntament? Pot incoar procediment de protecció de la legalitat urbanística per obres no ajustades al planejament?
- Pot l'Ajuntament anul.lar la llicència? En cas afirmatiu, quin procediment caldria seguir?
- Seria diferent la resposta si l'interior d'illa estès qualificat de sistema de zona verda?
- L'Ajuntament ha de considerar interessat al denunciant?



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

MARC NORMATIU I PRINCIPIS BÀSICS D'ACTUACIÓ

RESPOSTA Cas pràctic 2: Les obres executades a l'empara de títol nul o anul.lable

- Arts 130 .2 RPLUC: *Per poder incoar un procediment de protecció de la legalitat urbanística en relació a actes emparats en un títol administratiu nul o anul.lable, cal revisar prèviament aquest títol...*
- Arts. 106-107 LPAC: Revisió d'actes nuls i anul.lables.
- Art. La nul.litat dels actes urbanístics és diferent de la nul.litat general (art.47 LPAC versus art. 210 TRLUC)

L'Ajuntament hauria d'incoar un procediment d'anul.labilitat de l'acte, de conformitat amb l'article 107 LPAC : declaració lesivitat pel Ple i tramesa al Jutjat contenciós

L'Ajuntament no pot anul.lar la llicència per si mateix, cal la intervenció judicial

Si l'interior d'illa estès qualificat de zona verda, l'acte seria nul . El procediment seria el de l'article 106 LPAC : Petició Dictamen Comissió Jurídica Assessora i si és favorable, anul.lació directament per l'Ajuntament.

Compte! El denunciant no és interessat però té dret a ser informat de l'actuació (art.62.5 LPAC)



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

MARC NORMATIU I PRINCIPIS BÀSICS D'ACTUACIÓ

Cas pràctic 3: Els òrgans competents en matèria de restauració urbanística

Plantejament: La Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat ordena l'enderroc d'una edificació construïda en SNU . L'Ajuntament del municipi interposa recurs contra aquesta ordre per considerar que tenia competència prioritària i que havia d'haver estat requerit prèviament per la DGU per poder-la exercir.

Qüestions:

- Té raó l'Ajuntament? És preceptiu el requeriment?
- Podia la DGU incoar el procediment sense fer cap tràmit previ a l'Ajuntament?
- Què succeiria si l'Ajuntament hagués incoat també procediment amb la mateixa finalitat?



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

MARC NORMATIU I PRINCIPIS BÀSICS D'ACTUACIÓ

RESPOSTA Cas pràctic 3: Els òrgans competents en matèria de restauració urbanística

Les competències són una qüestió d'ordre públic en qualsevol matèria administrativa

Si qui resol no té la competència, l'acte pot ser nul.

L'antic art. 274.4 RLUC (anul.lat per STSJC de 28-4-14) va donar lloc a declarar no ajustades a dret diverses ordres d'enderroc per part de la Generalitat per vulnerar la competència municipal

Les competències actuals s'han modificat per Llei 3/2012 (art.200 TRLUC i 104 a 107 RLUC)

- **Competència preferent: Municipi**
- **Competència concurrent: CCAA infraccions greus i molt greus**
- **Coordinació:**
 - **Lleialtat institucional**
 - **Respecte preferència municipal**
 - **Reconeixement competència autonòmica directa per SNU i sistemes generals (greus/molt greus?? 104.3.c) en relació amb 106 RPLUC**
 - **Comunicació mútua**
 - **Requeriment a l'Ajuntament abans d'incoar per part CCAA (no necessari en SNU/sistemes grals segons art 106.2. Com sabrà si l'actuació té llicència o si l'Ajuntament ha incoat ja el procediment?)**



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

MARC NORMATIU I PRINCIPIS BÀSICS D'ACTUACIÓ

Cas pràctic 4: L'impediment per accedir a les obres: L'autorització judicial

Plantejament: S'ha incoat un procediment de protecció de la legalitat urbanística per l'execució d'obres de conversió d'un local comercial existent (peruqueria) en la planta primera d'un edifici a habitatge. Per raó de la densitat que fixa el POUM, l'habitatge és incompatible urbanísticament. S'ha atorgat un mes per restaurar la realitat física alterada (retirada cuina i elements propis habitatge). Quan els serveis d'inspecció es personen per comprovar el compliment, la propietat no permet l'accés.

Qüestions:

- > Té el local la condició de domicili tenint en compte que legalment no pot ser un habitatge ?
- > Poden els serveis d'inspecció accedir sense autorització judicial?
- > En cas de considerar necessària l'autorització judicial, com es tramita?



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

MARC NORMATIU I PRINCIPIS BÀSICS D'ACTUACIÓ

RESPOSTA Cas pràctic 4: L'impediment per accedir a les obres: L'autorització judicial

El local té la condició de domicili si hi viu algú. No hi ha unanimitat en la doctrina ni en la jurisprudència, però sempre és aconsellable demanar l'autorització judicial per entrar a qualsevol finca o espai tancat.

Què és domicili? STC 82/84 : *"..EL espacio donde el individuo vive sin estar sujeto necesariamente a los usos y convenciones sociales, haciéndolo con la libertad más espontánea .."*

Art. 18.2 CE : *El domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito.*

L'autorització judicial s'ha de sol.licitar als jutjats contenciosos i s'hi ha d'adjuntar:

- La còpia validada de les actuacions fetes
- L'acreditació de la impossibilitat d'accedir amb conformitat del titular
- Indicació de les persones que han d'accedir
- Certificació acreditativa de la inexistència de recursos en l'expedient concret



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

MARC NORMATIU I PRINCIPIS BÀSICS D'ACTUACIÓ

Cas pràctic 5: La constància registral en matèria de restauració urbanística

Plantejament: El Registre de la Propietat comunica a l'Ajuntament que s'ha procedit a la inscripció d'un edifici destinat a habitatge unifamiliar a l'emparament d'un informe tècnic privat que acredita l'existència i antiguitat de la construcció. L'Ajuntament constata que l'edificació no disposa de llicència, i no és legalitzable. A més té dades acreditatives que les obres fa menys de 6 anys que han finalitzat. Per aquesta raó s'incoa el procediment de protecció de la legalitat adreçat a la restauració.

Qüestions:

- > Quina ha de ser la resposta de l'Ajuntament al Registre de la Propietat?
- > Té l'Ajuntament l'obligació d'inscriure la incoació del procediment en el Registre de la Propietat?
- > Quines formalitats ha de complir la inscripció?
- > En el cas que el particular acredités amb document públic la finalització amb antiguitat de més de 6 anys, quina hauria de ser l'actuació municipal?
- > Quines conseqüències pot tenir per l'Ajuntament la inactivitat en matèria de restauració urbanística?



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

MARC NORMATIU I PRINCIPIS BÀSICS D'ACTUACIÓ

RESPOSTA Cas pràctic 5: La constància registral en matèria de restauració urbanística

Art.28.4 TRLSRU : Inscripció d'obres antigues en el RP amb una certificació d'un tècnic privat.

Caldrà inscriure la incoació del procediment en el RP (compte amb els titulars registrals!)

Si s'acredita que l'edificació va ser finalitzada fa més de sis anys, l'actuació municipal ha de ser la de l'article 29.4.c) del TRLSRU:

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario. La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

MARC NORMATIU I PRINCIPIS BÀSICS D'ACTUACIÓ

Cas pràctic 6: La voluntarietat de l'infractor per restaurar: el programa de restauració

Plantejament: Rompuda en SNU, creant un espai obert en el que s'ha construït una edificació de fusta amb ús residencial i dues construccions annexes per allotjament de cavalls. El procediment de protecció de la legalitat ha finalitzat amb l'ordre d'enderroc de les construccions i restauració dels terrenys al seu estat originari (replantació d'arbrat). Termini atorgat: un mes. Transcorregut aquest mes, el promotor presenta un projecte de restauració voluntària que preveu l'enderroc dels edificis en tres mesos i la replantació d'arbres en nou mesos, al·legant raons climatològiques.

Qüestions:

- > Pot el promotor presentar aquest projecte una vegada transcorregut el termini per complir l'ordre?
- > Quines condicions ha de complir aquest programa?
- > Com es tramita un programa de restauració voluntària?
- > Una vegada aprovat aquest programa, l'Ajuntament podria reprendre l'execució forçosa?



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

MARC NORMATIU I PRINCIPIS BÀSICS D'ACTUACIÓ

RESPOSTA Cas pràctic 6: La voluntarietat de l'infractor per restaurar: el programa de restauració

El programa de restauració es pot presentar en qualsevol moment sempre que no s'hagi iniciat l'execució forçosa (art. 123.1 RPLUC)

Condicions del programa:

Termini justificat per fer l'execució

Si la restauració requereix projecte tècnic, títol habilitant o acreditació d'haver-lo sol·licitat

Es pot exigir garantia de fins al 100% de la restauració

Es convenient que es fixin fases

Termini per aprovar el programa : 2 mesos (l'aprovació interromp el termini de prescripció de l'ordre de restauració)

Mentre es compleixi el programa, no es pot ordenar l'execució forçosa



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA MARC NORMATIU I PRINCIPIS BÀSICS D'ACTUACIÓ

Cas pràctic 7: Les mesures de restauració urbanística

Plantejament: La propietat d'un edifici en SNU demana llicència per substituir la teulada. La llicència es denega per tractar-se d'un edifici en fora ordenació que no admet, per tant, obres de substitució d'elements estructurals. La propietat comença les obres malgrat la denegació. Els serveis d'inspecció informen que s'estan executant les obres de la nova teulada, i que la nova teulada arranca un metre per sobre de l'antiga. S'ordena la paralització immediata de les obres.

Qüestions:

- Quina ha de ser la mesura de restauració?
- És pot ordenar com a restauració la reconstrucció la teulada en el seu lloc originari ?
- El plantejament seria diferent si es tractés d'un edifici protegit?



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat
Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA MARC NORMATIU I PRINCIPIS BÀSICS D'ACTUACIÓ

RESPOSTA Cas pràctic 7: Les mesures de restauració urbanística

La mesura de restauració ha de ser l'enderroc de totes les obres executades i si això comporta que l'edificació queda en estat de ruïna, doncs s'haurà d'enderrocar íntegrament.

No és possible tornar a fer la teulada en el seu lloc originari. No es pot rehabilitar o reformar allò que no existeix. Allò que ha desaparegut del món material, ha desaparegut també del món jurídic (Sentències TSJC 28-2-03, 10-6-05, 20-9-13, 27-5-14, etc):

Consolidar no es tampoco derribar y volver a construir, pues si se derriba, siquiera sea parcialmente, e incluso en el caso de producirse un hundimiento o colapso involuntario, ya no existe un edificio que se consolida sino un nuevo edificio construido total o parcialmente en lugar del anterior, no siendo admisible en ningún caso la reposición de volúmenes previamente derribados, que por ello sólo desaparecen tanto del mundo material como del jurídico, incluso aunque el volumen luego repuesto resultase inferior al preexistente, careciendo tal actuación de cobertura bajo los conceptos de consolidación o de rehabilitación

Si es tractés d'un edifici protegit, la restauració podria ser possible si la norma que el catalogués permetés la reconstrucció (art.120 RPLUC) STSJC 2-6-2015 ho admet.



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat
Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

MARC NORMATIU I PRINCIPIS BÀSICS D'ACTUACIÓ

Cas pràctic 8: Les multes coercitives

Plantejament: Incomplerta una ordre de restauració del sòl en el qual s'havia implantat il.legalment un dipòsit de materials i residus d'obres, l'Ajuntament imposa una multa coercitiva a la persona responsable. Aquesta persona interposa recurs de reposició al.legant que ja no és titular de la finca i que no pot executar aquestes actuacions. L'Ajuntament comprova al Registre de la Propietat que s'ha transmès la finca amb posterioritat a la pràctica de la notificació de l'ordre de restauració al titular originari.

Qüestions:

- Es pot mantenir la multa coercitiva?
- Es pot adreçar la multa coercitiva al nou propietari?
- Quina actuació hauria de fer l'Ajuntament una vegada ha tingut coneixement de l'existència d'un nou propietari?



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

MARC NORMATIU I PRINCIPIS BÀSICS D'ACTUACIÓ

RESPOSTA Cas pràctic 8: Les multes coercitives

Art. 27 LS : La transmissió de les finques comporta que el nou propietari quedi subrogat en els drets i deures que tenia l'anterior, així com en les obligacions assumides davant de l'administració que hagin estat inscrites al RP.

Art.122.2 RPLU: En el mateix sentit que la LS però incorpora una obligació: atorgar un termini al nou propietari per al compliment voluntari (això no sempre serà possible)

La multa coercitiva no es pot mantenir perquè respon a un acte personal no transferible

No es pot imposar una multa al nou propietari sense atorgar-li termini de compliment voluntari

Quan l'Ajuntament té coneixement per qualsevol causa de la transmissió d'una finca en la que hi ha incoat un procediment de protecció de la legalitat urbanística ha de declarar apartat el titular originari i adreçar-lo al nou propietari.



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

MARC NORMATIU I PRINCIPIS BÀSICS D'ACTUACIÓ

Cas pràctic 9: L'execució subsidiària : La liquidació provisional

Plantejament: Finalitzat un procediment de restauració urbanística, s'ha ordenat enderrocar una construcció executada sense llicència i il·legalitzable. S'ha atorgat termini de dos mesos per sol·licitar la llicència d'obres per l'enderroc i d'un mes, a comptar des de l'atorgament de la llicència, per executar l'obra. La persona responsable no ha sol·licitat la llicència ni ha dut a terme cap actuació. L'Ajuntament vol executar subsidiàriament l'ordre però no pot assumir la contractació de la redacció del projecte, l'execució d'obra i la gestió de residus, que ascendeix a 45.000 euros.

Qüestions:

- Es pot resoldre directament l'execució forçosa sense la prèvia imposició de multes coercitives?
- Es pot resoldre conjuntament l'execució subsidiària de totes les actuacions o cal primer executar només la redacció del projecte?
- Es pot fer una liquidació provisional per l'import estimat de les actuacions? S'hi poden incloure, a més, altres despeses necessàries? (direcció obra, seguretat i salut, despeses de gestió, etc)



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

MARC NORMATIU I PRINCIPIS BÀSICS D'ACTUACIÓ

RESPOSTA Cas pràctic 9: L'execució subsidiària : La liquidació provisional

Art. 225 TRLUC : L'Administració pot optar, per multa o execució subsidiària

Art. 126.2 RPLU : Excepció a la regla general: transkurs més de la meitat del termini de prescripció (vici ultra vires del Reglament?)

L'ordre de restauració consisteix en l'enderroc: el fet que s'hagin de dur a terme actes necessaris per a l'execució no altera el contingut.

La liquidació provisional està prevista tan a la legislació urbanística (art. 127 RPLU) com a la de procediment administratiu comú (art.102 LPAC)

La liquidació provisional pot incloure totes les despeses (art.127.1 RPLU). Fins i tot les que s'haguessin derivat de proves sol·licitades per la persona infractora (art.114 RPLU)



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA MARC NORMATIU I PRINCIPIS BÀSICS D'ACTUACIÓ

Cas pràctic 10: La prescripció de l'acció de restauració

Plantejament: Es registra a l'Ajuntament una instància que denuncia l'execució d'obres de construcció d'una nau industrial que vulnera les distàncies de separació a la parcel·la veïna. Es constata que la nau disposa de llicència d'obres i també de primera ocupació atorgada fa 7 anys. Fa 3 anys s'hi va legalitzar a través de comunicació prèvia l'activitat de magatzem (ús admès urbanísticament). En la inspecció s'observa que la nau està edificada a 2 metres de la parcel·la veïna quan el planejament estableix que la separació mínima és de 4 metres. El projecte base de la llicència establí 4 metres de separació.

Qüestions:

- Com hauria de reaccionar l'Ajuntament?
- És possible revisar la llicència d'obres o la de primera ocupació?
- És possible revisar una comunicació prèvia d'activitats?
- Pot l'Ajuntament inscriure d'ofici la discrepància en el Registre de la Propietat?



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA MARC NORMATIU I PRINCIPIS BÀSICS D'ACTUACIÓ

RESPOSTA Cas pràctic 10: La prescripció de l'acció de restauració

- L'Ajuntament no pot incoar procediment ni de protecció de la legalitat ni de revisió de la llicència d'obres perquè l'acció de restauració ha prescrit (art.207 TRLUC : 6 anys)
- L'edificació ha quedat en situació de volum disconforme
- Tampoc la llicència d'activitats seria revisable perquè en un edifici en situació de volum disconforme hi són permesos els usos compatibles a la zona on se situa (art. 108 TRLUC)
- L'Ajuntament no pot inscriure d'ofici la disconformitat al Registre de la Propietat perquè no és un supòsit previst a la Llei. Resolució DRGN 11621/2015 de 7 octubre 2015



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de serveis d'habitatge, urbanisme i activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació