

El nou Reglament de protecció de la legalitat urbanística

EL 15 DE MAIG ES VA PUBLICAR AL DOGC EL DECRET 64/2014, DE 13 DE MAIG, PEL QUAL S'APROVA EL REGLAMENT SOBRE PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA (RPLU), QUE DESPLEGA PARCIALMENT LA LLEI D'URBANISME, ACTUALMENT CONTINGUDA EN EL TEXT REFÓS APROVAT PER DECRET LEGISLATIU 1/2010, DE 3 D'AGOST. LES PRINCIPALS NOVETATS LES TROBAREU TOT SEGUIT.



Elvira Fernández Lozano
Col·legiada núm. 27.089

Malgrat el que es podria desprendre del seu títol, aquest reglament no regula només aquesta matèria (protecció de la legalitat), sinó també la intervenció en l'edificació i l'ús del sòl i el subsòl. Concretament, el nou reglament desplega els títols sisè i setè de la Llei d'urbanisme, que abasten les següents matèries: per una banda, llicències urbanístiques, ordres d'execució i supòsits de ruïna i, per altra banda, procediments de protecció de la legalitat urbanística adreçats a la restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat (ordres de suspensió d'obres, requeriments de legalització, revisió de llicències) i a la imposició de sancions.

Així mateix, dins el capítol destinat a les llicències urbanístiques, el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPL) incorpora la regulació de les llicències en sòl no urbanitzable o urbanitzable no delimitat, i les llicències d'usos i obres provisionals, en desplegament dels articles 48, 49, 50 i 54 de la Llei d'urbanisme, ubicats en el títol segon de la Llei (Del règim urbanístic del sòl).

Totes aquestes matèries ja havien estat objecte de regulació en els títols setè i vuitè del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol (RLU), que han estat derogats i substituïts per la nova norma, juntament amb part dels preceptes reglamentaris relatius a llicències en sòl no urbanitzable i autoritzacions d'usos i obres provisionals.

En conseqüència, el desplegament reglamentari de la Llei d'urbanisme es troba contingut actualment en el RLU de 2006 i en aquest nou RPLU.

En general, **el recent RPLU no conté massa novetats** respecte de la normativa reglamentària anterior, ni tampoc una regulació més detallada de les matèries que constitueixen el seu objecte. Més aviat es tracta d'una **norma amb vocació d'integrar en un sol text normatiu la regulació completa** d'aquestes matèries, objectiu que s'aconsegueix incorporant en el

text reglamentari tant el contingut de la Llei com el desplegament d'aquesta.

En aquest sentit, per exemple, pel que fa a les **llicències urbanístiques**, l'article 5 del nou Reglament reproduceix el contingut de l'article 187 de la Llei, que enumera quins són els actes d'edificació i ús del sòl que es troben subjectes a aquest tipus de control previ, en comptes de fer-ne una remissió, com era el cas de l'article 234 del RLU. O, en matèria de caducitat de llicències, els articles 37 i 38 del RPLU incorporen les previsions legals de l'article 189 del TRLU que, en ser ja de per sí prou detallades, no requereixen un major desplegament reglamentari i que, per tant, no formaven part del contingut del RLU de 2006.

L'exposició de motius del Decret 64/2014, pel qual s'aprova el RPLU justifica aquesta tècnica normativa, consistent en que el nou desplegament reglamentari aglutini la regulació de detall incorporada a la Llei d'urbanisme, en l'objectiu de facilitar l'elaboració d'una futura norma legal descarregada d'aspectes que poden ser tractats a nivell reglamentari.

A banda de donar compliment a l'objectiu esmentat, en el nou RPLU s'afegeix la regulació d'alguns aspectes procedimentals que no estaven presents en el RLU de 2006, sinó en la normativa de règim local, a la qual es remetien la Llei d'urbanisme o el RLU. És el cas, per exemple, del **procediment d'atorgament de llicències, la determinació de les obres que requereixen projecte tècnic i les que no, o el règim de comunicació prèvia**, aspectes aquests que, fins ara, estaven regulats de forma general en el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals de 1995.

També s'amplia i es completa el desplegament de la Llei en relació amb algunes matèries com ara la inspecció urbanística, els òrgans

En relació amb la concurrència de la llicència urbanística amb altres autoritzacions administratives, el Reglament precisa que no es podrà atorgar la llicència urbanística mentre no hagin estat concedides la resta d'autoritzacions

administratius competents en els procediments de protecció de la legalitat urbanística, o els criteris per a l'establiment i modulació de les sancions per les infraccions urbanístiques comeses.

Pel que fa a les novetats respecte a la regulació actual o altres aspectes destacables, es poden enumerar les següents previsions:

- El RPLU contempla la possibilitat d'obtenir llicència urbanística per a la **primera utilització i ocupació de parts d'edificis, tot i que no estiguin acabats completament**, sempre que es compleixin determinades condicions (articles 5.2 i 43).

• En relació amb la concurrència de la llicència urbanística amb altres autoritzacions administratives, l'article 16 precisa que no es podrà atorgar la llicència urbanística mentre no hagin estat concedides la resta d'autoritzacions. En el RLU de 2006 (article 234.2) aquesta previsió només es referia a les autoritzacions o concessions que correspongui atorgar a l'ens titular del domini públic.

• L'article 25 del RPLU no exclou de fiscalització prèvia municipal la segregació de terrenys als efectes de cedir-los per vialitat amb caràcter previ a l'edificació en sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística, tal com estableix l'article 244 del RLU de 2006, juntament amb la segregació o divisió de terrenys derivada d'un expedient d'expropiació forçosa o d'un projecte de reparcel·lació. Tanmateix, del contingut dels articles 26 i 27 tampoc no es deriva que aquest supòsit estigui subjecte a llicència de parcel·lació o a declaració d'innecessarietat de llicència, restant una certa indefinició sobre quin tràmit cal seguir en relació amb aquest supòsit de segregació de terrenys.

• L'article 71.2 estableix els actes en relació amb els quals les ordenances municipals no poden substituir l'exigència de llicència urbanística per la de comunicació prèvia.

• Pel que fa a la simultaneïtat de les obres d'edificació i d'urbanització, l'article 40 del RPLU incrementa la garantia que haurà de prestar la persona promotora, que s'eleva fins al 100% del cost de les obres d'urbanització en tots els casos (o la totalitat del cost que li correspon assumir al promotor en els polígons d'actuació urbanística), en comptes del mínim del 12% previst en l'article 237.1.d) del RLU de 2006, que podia ser incrementat fins al 100% per l'ajuntament.

• En relació amb la facultat del personal amb funcions d'inspecció urbanística consistent en entrar a les finques i les obres que siguin objecte d'inspecció i romandre-hi el temps necessari per portar a terme aquesta funció, el RPLU precisa que l'entrada es pot fer sense previ avís, llevat que l'objecte d'inspecció sigui el domicili d'una persona, en quin cas s'ha d'obtenir el seu consentiment exprés per entrar-hi o, si s'escau, l'autorització judicial corresponent (article 99), d'acord amb el que ve establert una constant jurisprudència.