

TITULO OCTAVO

DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA**CAPÍTULO PRIMERO: DISCIPLINA URBANÍSTICA****Artículo 8.1. Inspección urbanística.**

Sin perjuicio de la competencia de otros órganos, el Alcalde ejercerá la inspección para comprobar la adecuación de las actuaciones urbanísticas a la normativa vigente.

Artículo 8.2. Actos sin licencia.

Los actos de edificación o uso del suelo que se realicen o se hayan ejecutando sin la oportuna licencia municipal, así como aquellos amparados por licencia irregularmente otorgada, se someterán al régimen establecido en la normativa urbanística vigente.

Artículo 8.3. Actos sin licencia incompatibles con el planeamiento.

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 8.4. Actos sin licencia compatibles con el planeamiento.

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización.

Artículo 8.5. Infracciones urbanísticas.

La actuación municipal en materia de infracciones urbanísticas se regirá, asimismo, por la normativa vigente y tendrá por finalidad principal el restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada, sin perjuicio de la imposición de la sanción que corresponda.

En la determinación de la multa el criterio determinante será el de garantizar que, en ningún caso, la infracción urbanística pueda suponer un beneficio económico para el infractor.

Serán nulas de pleno derecho las licencias de obras provisionales concedidas a edificaciones incursas en situaciones de infracción urbanística que no sean susceptibles de legalización en base al planeamiento vigente.

En las obras que se ejecuten sin Licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

Artículo 8.6. Licencia ilegal y expropiación o venta forzosa.

1. La edificación realizada al amparo de licencia, posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable, no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno. La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.
2. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó licencia.

Artículo 8.7. Edificación con exceso de aprovechamiento.

1. Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y, no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, el de cuatro años, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso. (valor de repercusión calculado por el método residual o similar).
2. Sólo quedarán excluidos de la obligación establecida en el número anterior los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que, en estos casos, la Administración pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

Artículo 8.8. Imposición de multas coercitivas.

En el supuesto de incumplimiento de los acuerdos y las resoluciones ordenando la realización de las obras y los trabajos precisos para la restauración de la realidad alterada o transformada, la Administración actuante podrá proceder, sin perjuicio del recurso en último término, a la ejecución subsidiaria a costa del infractor, a la imposición al mismo de multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual y por un importe, cada vez, del diez por ciento del coste previstos de las obras o de los trabajos ordenados cuando éstos consistan en la reposición de la realidad a su estado originario o del cinco por ciento del valor de la obra cuya demolición se haya ordenado con un mínimo de cien mil pesetas. Dichas multas se impondrán con independencia de las retributivas de la infracción o infracciones producidas.

Artículo 8.9. Infracciones constitutivas de delitos o falta.

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística aparezcan indicios del carácter de delito o falta del propio hecho que motivó su incoación, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

Artículo 8.10. Medios de restauración del orden urbanístico en zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacio libres.

Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en el artículo 253 del T.R. de 1.992. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en el artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo.