



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

## **TÍTULO SEGUNDO.**

### **DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

#### **CAPÍTULO PRIMERO.**

##### **GENERALIDADES.**

###### **Art. 6. Desarrollo de las Normas Subsidiarias.**

1.- Con objeto de completar las determinaciones de las Normas Subsidiarias, se elaborarán, según prevén estas Normas, Planes Parciales, Planes Especiales, Planes de Reforma Interior, Estudios de Detalle y demás instrumentos que, en su caso, se establezca por la legislación aplicable.

2.- Cuando no sea necesario o no esté prevista la previa aprobación de los documentos citados en el párrafo anterior, las determinaciones de las Normas Subsidiarias serán susceptibles de aplicación directa e inmediata.

###### **Art. 7. Planes Parciales.**

1.- Los Planes Parciales de Ordenación han de contener las determinaciones previstas en los artículos 45 y siguientes del Reglamento de Planeamiento. Además deberán incluir un resumen de las determinaciones urbanísticas. En todo caso será de aplicación la normativa urbanística autonómica vigente.

2.- También deberán señalar la delimitación de las unidades de ejecución.

3.- Los Planes Parciales de iniciativa privada deberán prever además las determinaciones y la documentación que exige la legislación urbanística vigente.

4.- Las determinaciones deberán tener la precisión suficiente para permitir su inmediata ejecución.

###### **Art. 8. Adecuación a las Normas Subsidiarias.**

1.- Los Planes Parciales podrán complementar las previsiones de estas Normas Subsidiarias y se ajustarán en su contenido a lo previsto por la legislación autonómica aplicable.

2.- Los Planes Especiales y Planes de Reforma Interior se ajustarán a las condiciones establecidas por estas Normas y a lo dispuesto por la legislación urbanística autonómica.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

3.- Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones de las Normas Subsidiarias y, en su caso, de los Planes Parciales. En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres; ni, como consecuencia de sus previsiones sobre alineaciones, podrán originar aumentos de volumen.

La ordenación de volúmenes que puedan realizar los Estudios de Detalle no puede implicar aumento de aprovechamiento, ni incremento de la densidad de población, ni alteración del uso global fijado por las Normas Subsidiarias.

**Art. 9. Protección de valores artísticos, históricos, arqueológicos, típicos y tradicionales.**

1.- El Ayuntamiento promoverá, en el ejercicio de sus competencias, la elaboración de Catálogos de edificios, construcciones o conjuntos, cuyo interés artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional justifique su inclusión en los mismos.

2.- También promoverá Planes Especiales para la protección de los valores que se dicen en el apartado anterior y para la protección de paisajes, lugares, rincones y otros elementos de interés, aunque en estas Normas Subsidiarias no esté expresamente prevista esta protección.

La elaboración del Plan Especial de protección no requerirá la modificación previa o simultánea de las Normas Subsidiarias, cuando aquel no afecte a la estructura básica de éste, extremo que se justificará en la Memoria del Plan Especial.

**Art. 10. Ejecución de las Normas Subsidiarias.**

1.- La ejecución de estas Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Banyeres de Mariola, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos definidos por la legislación urbanística vigente.

2.- Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Generalitat Valenciana y de la Diputación Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que las Normas Subsidiarias persiguen.

**Art. 11. Edificios y construcciones fuera de ordenación.**

1.- Se considerará que un edificio o construcción se encuentra fuera de ordenación cuando se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

a) Estar afectado por determinaciones de vialidad, espacios libres, equipamientos o dotaciones que hayan de comportar la titularidad pública del suelo ocupado por la edificación.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

b) Que alberguen actividades cuya peligrosidad o molestias, les haga incompatibles con los usos propios de la zona.

2.- Los edificios cuyo volumen, techo construido o porcentaje de ocupación de suelo resulten disconformes con las condiciones de edificación que estas Normas establecen para la zona donde estén ubicados, se han de entender, transitoriamente, incorporados a la ordenación de las Normas Subsidiarias en tanto subsistan. En ellos se permitirán las obras de consolidación, reparación o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como los cambios de uso dentro de los permitidos en la zona en que se trate. No se permitirá la ampliación de la edificación.

#### **Art. 12. Concesiones para equipamientos.**

Sobre el suelo destinado a equipamientos y dotaciones, que en ejecución de las Normas Subsidiarias será de titularidad pública, la Administración competente podrá otorgar una concesión para la construcción y explotación del equipamiento o dotación correspondiente.

Esta concesión que no confiere derechos para ser renovada, no podrá tener una duración superior a 50 años. El mismo tratamiento será aplicable para la utilización del subsuelo público cuando se destine a aparcamiento.

#### **Art. 13. Deberes de los propietarios.**

1.- La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso corresponda.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia

2.- El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas.

### **CAPÍTULO SEGUNDO.**

#### **FACULTADES URBANÍSTICAS.**

#### **Art. 14. Contenido de la propiedad inmobiliaria.**



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

1.- El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras necesarias para que adquiera la condición de solar.
- b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada.
- c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística.

2.- Para los aspectos no regulados en el presente capítulo relativos a las facultades urbanísticas de los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano y urbanizable, será de aplicación lo establecido por los artículos vigentes comprendidos entre el 19 al 45, ambos inclusive, del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992.

#### **Art. 15. Derecho a urbanizar.**

1.- La adquisición del derecho a urbanizar requiere, en el presente caso, en suelo urbano la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y, en suelo apto para urbanizar la aprobación del Plan Parcial correspondiente.

2.- El ejercicio del derecho a urbanizar requiere, cuando así se establezca, la aprobación de Estudio de Detalle o proyecto de urbanización. Los propietarios afectados deberán presentar dichos instrumentos con sujeción a los plazos señalados en estas Normas Subsidiarias.

#### **Art. 16. Derecho al aprovechamiento urbanístico.**

1.- El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los supuestos y plazos fijados en las Normas Subsidiarias.

2.- El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será, en suelo urbanizable, el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del sector en que se encuentre. A estos efectos, cada sector de suelo urbanizable integrará un área de reparto.

3.- En suelo urbano, el aprovechamiento susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el 90 por 100 del aprovechamiento lucrativo total de la unidad, de conformidad con lo establecido por la Ley 7/1995, de 14 de abril.

En terrenos no incluidos en unidades de ejecución corresponderá a su titular la edificabilidad que las Normas Subsidiarias otorgan con carácter general para la zona donde se encuentre cada parcela o solar.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

4.- En todo caso, el aprovechamiento lucrativo restante, no atribuido a los particulares, corresponderá siempre al Ayuntamiento de Banyeres de Mariola.

**Art. 17. Derecho a edificar.**

1.- El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística.

2.- El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras. Como regla general las licencias caducan al año de su otorgamiento, si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. También caducan a consecuencia de la interrupción en la realización de las obras o actividades por un período superior al señalado. Esta prescripción se hará constar expresamente como condición de la licencia, que podrá reducir estos plazos.

3.- El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia al interesado.

**Art. 18. Derecho a la edificación.**

1.- La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística queda incorporada al patrimonio de su titular.

2.- Para la autorización de escritura de declaración de obra nueva terminada por Notario o su inscripción en el Registro de la Propiedad, el interesado deberá acreditar el otorgamiento de la correspondiente licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado.

Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia municipal se acompañará certificación expedida por técnico competente acreditativa de que la obra realizada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la escritura, mediante acta notarial que incorporará la certificación del final de obra.

3.- La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con estas Normas Subsidiarias, será demolida sin indemnización, previa la instrucción del correspondiente expediente de infracción urbanística.

4.- 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.

**Art. 19. Aprovechamiento atribuible al Ayuntamiento.**

La cesión de aprovechamiento que en cada caso corresponda al Ayuntamiento de Banyeres de Mariola deberá realizarse en terrenos edificables o, en su defecto y a voluntad municipal, por su equivalente económico, calculado en función del valor urbanístico de dicho aprovechamiento.



**Art. 20. Plazos para la adquisición gradual de facultades urbanísticas.**

Los plazos que deberán tenerse en cuenta para verificar el cumplimiento de los deberes urbanísticos y, por consiguiente, la adquisición de las facultades de este carácter, serán los siguientes:

1.- En las unidades de ejecución en suelo urbano y el suelo urbanizable serán de aplicación los plazos que en concreto se fijan por estas Normas para el desarrollo de cada una de dichas actuaciones.

En defecto de previsión y para las unidades de ejecución que se delimiten con posterioridad a la entrada en vigor de estas Normas será de aplicación lo establecido en el número siguiente.

2.- Con carácter general para el resto de actuaciones que se lleven a cabo en desarrollo de estas Normas Subsidiarias, regirán las siguientes reglas:

a) Cuando sea preceptivo el cumplimiento de alguno de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, éstos deberán llevarse a cabo en el plazo de 6 años a contar desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

b) El plazo para la solicitud de la correspondiente licencia de edificación será de 2 años a partir de la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico.

c) En aquellos terrenos que actualmente merezcan la condición de solar, el plazo para solicitar licencia de edificación será de 4 años a partir de la entrada en vigor de estas Normas.

d) El plazo para ejecutar la edificación será de 2 años desde la fecha de concesión de la licencia, si bien se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 16.2. No obstante en el acto de otorgamiento de la licencia podrá señalarse un plazo distinto en función de la entidad de las obras a realizar.

3.- Los plazos señalados anteriormente solamente podrán ser variados mediante la modificación puntual del planeamiento.

**CAPÍTULO TERCERO.**

**INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO.**

**SECCION 1ª./Disposiciones generales.**

**Art. 21. Competencia municipal.**

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.



#### **Art. 22. Formas de intervención.**

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
- c) Inspección urbanística.
- d) Sanción de las infracciones urbanísticas.
- e) Certificación de cumplimiento de deberes.
- f) Licencias de actividad.

#### **SECCION 2ª./Licencias.**

#### **Art. 23. Actos sujetos a licencia municipal.**

1.- Están sujetos a licencia municipal todos los actos a que se refiere los artículos 242 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992 y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, la extracción de áridos, la tala de árboles y todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, que se realicen en el término municipal. Es necesario obtener licencia municipal para la apertura de caminos y senderos y, en general, para cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno.

2.- La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta también a los sectores o actividades sujetas a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras Administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la licencia municipal correspondiente, de manera que sin ésta la utilización de otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar la actividad o la obra.

3.- Previamente a la solicitud de la licencia de obras, el promotor requerirá al Ayuntamiento a fin de que fije las alineaciones y rasantes de la vialidad correspondientes.

4.- Excepto cuando se trate de obra menor, regulada en el artículo 26 de estas Normas, para la obtención de la correspondiente licencia será necesaria, además de la documentación que proceda en cada caso, la presentación de proyecto elaborado por técnico competente visado por el Colegio profesional que corresponda, aceptación de la dirección facultativa de las obras y nombre del constructor, número de carné de empresa con responsabilidad y último recibo del Impuesto de Actividades Económicas en el municipio.

#### **Art. 24. Contenido de las licencias.**



1.- Cuanto se dispone en estas Normas en materia de condiciones de edificabilidad y uso y, en su caso, respecto a condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el acto de otorgamiento de la licencia. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito que es el definido en estas Normas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

2.- No podrán justificarse las vulneraciones de estas Normas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la legislación o planeamiento urbanístico vigentes.

#### **Art. 25. Requisitos de urbanización.**

1.- Para el otorgamiento de la licencia de edificación es necesario que la parcela tenga los elementos de urbanización previstos por la legislación urbanística, así como, en su caso, el arbolado.

2.- No obstante, se otorgará licencia, condicionada a la ejecución simultánea de las obras de urbanización y su finalización, cuando el elemento de urbanización que falte no sea alguno de los siguientes: acceso rodado con calzada pavimentada, red de saneamiento, red eléctrica o abastecimiento de aguas o, en su defecto, cuando quede suficientemente garantizado o afianzado el total del coste de las obras de urbanización pendientes de ejecutar.

3.- En todo caso, deberán cumplirse las condiciones y requisitos previstos en los artículos 39.1, 40, 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.- En tanto no se formalicen los deberes de cesión y equidistribución derivados de las determinaciones de Plan Parcial o Unidad de Ejecución, no se concederán licencias de edificación ni aún condicionada a completar la urbanización.

#### **Art. 26. Licencias de obra menor.**

1.- Se consideran obras menores aquellas que no afectando de forma sustancial a fachadas o elementos que reviertan a la vía pública, tengan por finalidad la sustitución o reparación de elementos constructivos, instalaciones higiénicas o de servicio, siempre que las mismas no superen, ni en superficie ni en coste de ejecución, el 50% del valor de la unidad de uso que se pretenda reformar o reparar.

2.- Para la concesión de licencia de obra menor será necesario la presentación de los documentos siguientes:

a) Solicitud del interesado.

b) Aceptación de los técnicos directores de la obra, en el caso de que éstos fuesen necesarios.

c) Planos de emplazamiento y situación de las obras donde se indiquen las dimensiones del edificio o instalación donde se pretenda efectuar la reforma,





AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

con expresión de las cotas y superficies significativas, siempre que se crea oportuno por los servicios técnicos.

d) Planos (o croquis) y descripción del estado actual a escala adecuada, siempre que se crea oportuno por los servicios técnicos.

e) Planos (o croquis) y descripción de las obras propuestas, siempre que se crea oportuno por los servicios técnicos.

f) Medición aproximada de las obras y estimación del coste de las mismas, con expresión de las fases y plazo de ejecución previstos.

g) Nombre del constructor, maestro albañil o instalador encargado de las mismas, número de carné de empresa con responsabilidad y último recibo del Impuesto de Actividades Económicas en el municipio.

#### **Art. 27. Licencias de actividades e instalaciones.**

1.- Requieren licencia de actividad o instalación la realización de los actos de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades e instalaciones.

2.- La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1989, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas, en el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

3.- Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

4.- En caso de ser necesario el Ayuntamiento procederá a la elaboración de una ordenanza reguladora de las actividades.

#### **Art. 28. Licencias de parcelación o segregación.**

1.- Todo acto de segregación o parcelación de fincas está sujeto a la previa licencia municipal.

2.- Las licencias de parcelación se concederán, en su caso, previa la presentación de la documentación siguiente:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación.

b) Descripción de las fincas original y resultantes, justificando el cumplimiento de las condiciones establecidas en estas Normas que les sean de aplicación.

c) Escritura pública o certificación registral de titularidad.

d) Planos de estado actual donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y el arbolado existente y los usos de los terrenos.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

e) Planos de parcelación en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por estas Normas Subsidiarias.

3.- No podrá procederse a la segregación de fincas en los siguientes casos:

a) En suelo urbano incluido en unidades de ejecución, hasta tanto quede aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de reparcelación o compensación.

b) Cuando alguna de las fincas resultantes de la segregación no cumpla las condiciones mínimas de parcela establecidas por estas Normas Subsidiarias o planeamiento que las desarrolle.

c) En suelo apto para urbanizar, hasta tanto sea desarrollado el correspondiente Plan Parcial y aprobado definitivamente el consiguiente proyecto de reparcelación o compensación. Se podrán segregar siempre que no sean con fines urbanísticos.

d) Cuando infrinjan lo establecido por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 4/92, sobre Suelo No Urbanizable, de la Comunidad Valenciana.

4.- Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda. Las parcelaciones rústicas efectuadas con infracción de lo dispuesto por estas Normas y por la legislación urbanística, serán nulas de pleno derecho.

5.- Se remitirá al Notario copia de la normativa contenida en este artículo.

### **SECCION 3ª./Infracciones y sanciones urbanísticas.**

#### **Art. 29. Infracciones urbanísticas.**

1.- Se considerarán infracciones urbanísticas:

a) La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.

b) Las actuaciones que, estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin ella, sean o no legalizables en atención a su conformidad o disconformidad con la normativa urbanística aplicable.

c) Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o autorización administrativa de carácter urbanístico.

2.- Cuando el Ayuntamiento o el Alcalde tuvieren conocimiento de la concurrencia de circunstancias determinantes de la comisión de una infracción urbanística, procederán a la adopción simultánea de las siguientes medidas:

1º. Ordenar la suspensión inmediata de las obras o la interrupción de la actividad y de los efectos dimanantes de la licencia, en su caso.

2º. Incoar el correspondiente expediente sancionador.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

**Art. 30. Tipificación de las infracciones urbanísticas.**

- 1.- Las infracciones urbanísticas se clasificarán en graves y leves.
- 2.- Son infracciones graves las acciones u omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado.
- 3.- Constituirán, en todo caso, infracciones graves, la parcelación urbanística en suelo urbanizable y la realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del Plan y Proyecto de Urbanización exigibles.
- 4.- Se consideran infracciones leves cualquier infracción urbanística que no tenga el carácter de grave.

**Art. 31. Prescripción.**

- 1.- El plazo de prescripción para las infracciones urbanísticas graves será de cuatro años, y para las leves de un año. El plazo de prescripción comenzará a computarse desde el día en que se hubiere cometido la infracción o, en su caso, desde aquél en que hubiera podido incoarse el procedimiento.

En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

- 2.- Los actos de edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres no estarán sujetos a plazo de prescripción.

**Art. 32. Personas responsables.**

- 1.- En las obras que se ejecutaren 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.

- 2.- En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán igualmente sancionados con multa: el facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin los informes previos exigibles, o cuando éstos fueran desfavorables en razón de aquella infracción.

- 3.- Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.



4.- Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

**Art. 33. Resarcimiento de daños y perjuicios.**

Los que como consecuencia de una infracción urbanística sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización.

**Art. 34. Obras legalizables y no legalizables.**

1.- La ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes al planeamiento o legislación urbanística, serán sancionadas con multa de hasta el 5 por 100 del valor de la obra, instalación o actuación realizada.

2.- Cuando no sean legalizables, la multa podrá alcanzar hasta el 30 por 100 del valor de la obra, edificio, terrenos o exceso de edificación, según los casos. En los supuestos tipificados por la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, referidos a parcelaciones, tala de árboles, extracción de áridos y obras que requieran la previa declaración de su interés comunitario que se realicen sin ésta, la multa podrá ser de hasta el 40 por 100 del valor, según los casos.

**Art. 35. Criterios agravantes y atenuantes.**

Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, a su reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

**Art. 36. Graduación de las sanciones.**

1.- Cuando en el hecho concorra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su grado máximo.

2.- Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su grado mínimo.

**Art. 37. Prohibición de beneficio económico.**

1.- En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo



estado arrojase una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

2.- En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

#### **Art. 38. Procedimiento.**

En la tramitación del procedimiento sancionador, se aplicarán las reglas establecidas por el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora.

#### **Art. 39. Órganos competentes.**

Las autoridades competentes para imponer las multas y las cuantías máximas de éstas serán las siguientes:

- a) El Alcalde de Banyeres de Mariola, hasta 350.000 pesetas.
- b) El Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, hasta 175.000.000 de pesetas.
- c) El Gobierno Valenciano, hasta 350.000.000 de pesetas.

Cuando la propuesta de resolución incluya una multa en cantidad superior a la que es de competencia del Alcalde, éste elevará dicha propuesta a la autoridad que sea competente por razón de la cuantía.

El importe de todas las multas corresponderá al Ayuntamiento de Banyeres de Mariola, siempre que éste hubiera iniciado y tramitado el expediente sancionador.

#### **Art. 40. Anotación preventiva en el Registro de la Propiedad.**

Será inscribible en el Registro de la Propiedad, mediante anotación preventiva, la incoación de expediente sobre disciplina urbanística o de aquellos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de las sanciones impuestas.

#### **Art. 41. Legislación autonómica.**

Las medidas de protección de la legalidad urbanística y la sanción de las infracciones a la misma previstas por la disposición adicional tercera de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, son de aplicación



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

en los supuestos de parcelaciones, extracción de áridos, tala de árboles y obras que requieran la previa declaración de su interés comunitario.

También es aplicable en esta materia el Decreto 36/1992, de 2 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se adapta las cuantías de las multas previstas en el artículo 228.6 de la Ley del Suelo de 1.976, y la disposición adicional décima de la Ley de la Generalitat Valenciana 7/1991, de Presupuestos para el ejercicio de 1.992.