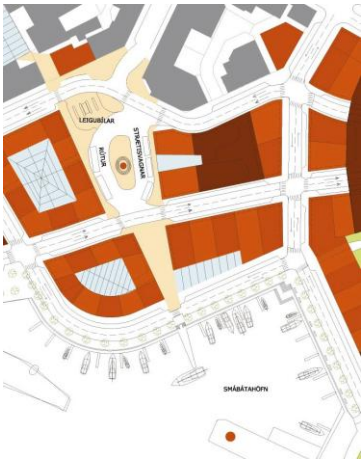
SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

CURSO/GUÍA PRÁCTICA
INSPECCIÓN URBANÍSTICA
Y
OBRAS SIN LICENCIA
Edificaciones y viviendas ilegales



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ? 26

Introducción 27

Inspección urbanística y viviendas ilegales 27

Legalización de viviendas sin licencia 28

PARTE PRIMERA 30

La inspección urbanística. 30

Capítulo 1. La inspección urbanística 30

1. La inspección urbanística. Concepto y competencia. 30

2. Funciones de la inspección urbanística. 32

3. Servicios de la inspección urbanística. 35

a. Servicios de inspección. 35

b. Los inspectores urbanísticos. 36

Requisitos 36

Facultades y estatuto jurídico de los inspectores urbanísticos. 37

4. Las actas de la inspección urbanística. 38

a. Contenido de las actas de inspección 38

b. Efectos jurídicos de las actas de inspección. 40

c. Diligencias y otros documentos de la inspección urbanística. 40

Diligencias de inspección. 40

Los informes y dictámenes. 41

Denuncias de presunta infracción. 41

5. Anuncios en obras relativos a infracciones. 41

6. Normativa estatal y autonómica. 42

TALLER DE TRABAJO 48

La inspección de las infracciones urbanísticas. 48

TALLER DE TRABAJO 51

Funciones de la inspección urbanística. 51

TALLER DE TRABAJO 53

Las infracciones urbanísticas 53

TALLER DE TRABAJO 56

El plan de inspección urbanística. La disciplina urbanística. 56

TALLER DE TRABAJO 58

Modelo de caso real de plan de inspección urbanística. 58

TALLER DE TRABAJO 86

La figura del inspector urbanístico y su categoría administrativa en las relaciones de puestos de trabajo de los ayuntamientos. 86

TALLER DE TRABAJO 89

Plan General de Ordenación Urbana. PGOU. Previsión de inspección, disciplina urbanística, intervención pública en el planeamiento y publicidad de los documentos urbanísticos. 89

Los órganos unipersonales de la Inspección Urbanística y los Inspectores Urbanistas, en el ejercicio de sus funciones tendrán la consideración de Agentes de la Autoridad y gozarán de plena

independencia en el desarrollo de las mismas, estando facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones. 89
Los hechos que figuren recogidos en las Actas de Inspección, una vez formalizadas, gozan de la presunción de veracidad, salvo que del conjunto de las pruebas que se practiquen en el procedimiento sancionador resulte concluyente lo contrario. 89

TALLER DE TRABAJO 98

Clases de infracciones urbanísticas 98

TALLER DE TRABAJO 101

Prescripción de las infracciones urbanísticas 101

TALLER DE TRABAJO 104

Infracciones urbanísticas y código penal. 104

PARTE SEGUNDA. 112

El deber de edificar y solicitar licencia 112

Capítulo 2. 112

El deber de edificar y solicitar licencia. 112

Capítulo 3. El Registro de Solares como alternativa a la expropiación 117

El Registro de Solares como alternativa a la expropiación 117

PARTE TERCERA. 119

Lo que hay que saber de las licencias. 119

Capítulo 4. Licencias urbanísticas. 119

1. Concepto. 119

2. Actos sometidos a licencia. 119

3. Clases de licencias. 121
a. Licencias de edificación 121
b. Movimientos de tierra. 123
c. Obras de nueva planta. 123
d. Modificación de estructura. 124
e. Utilización de edificios y modificación de uso 124
f. Demolición de construcciones 125
g. Carteles y vallas publicitarias. 126
h. Actos no sujetos a licencia 126

Capítulo 5. Licencia de obras 129

1. Concepto 129

2. Sujetos Pasivos 130

3. Clases de licencia de obras 130
a. Licencia de obra mayor. 130
Licencia de obra mayor por consolidación de edificios 130
Licencia de obra mayor por nueva edificación 130
Licencia de obra mayor por rehabilitación de edificios 131
Licencia de obra mayor por restauración de edificios 131
Licencia urbanística de obra mayor por acondicionamiento de local sujeto al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. 131
b.- Licencia de obras menores 131

4. Documentos a aportar. 132

Licencia de obra mayor de acondicionamiento de local 132
Licencia de obra mayor de nueva edificación 133
Licencia de obra mayor de rehabilitación de edificios 133
Licencia de obra mayor de restauración de edificios: 134
Licencia urbanística de obra mayor: Acondicionamiento de local sujeto al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas: 134
Licencia de obras menores 134

TALLER DE TRABAJO. 136

El plazo de ejecución de las licencias urbanísticas y su caducidad. 136

TALLER DE TRABAJO. 141

Licencia a pesar de no haber planeamiento. 141

PARTE CUARTA. 143

¿Cómo hay que subsanar la falta de licencia? 143

Capítulo 6. El restablecimiento de la legalidad urbanística. 143

1. Introducción. 143

2. Consecuencias por no haber obtenido licencia. 145

3. Procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística 145
a. Obras en curso sin licencia. 145
Tramitación 145
b. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a ellas. 148
Tramitación 149
c. Suspensión de las licencias u órdenes de ejecución. 149
Tramitación 150
d. Revisión de licencias u órdenes de ejecución 151
Tramitación 151

TALLER DE TRABAJO 152

El procedimiento sancionador y las infracciones urbanísticas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. 152

1. El procedimiento sancionador urbanístico. 152

2. Iniciación del procedimiento de un expediente sancionador urbanístico. 154
a. De oficio 154
b. Trámite de actuaciones o diligencias previas. 156
c. Acuerdo de iniciación del procedimiento sancionador. 157
d. Notificación y audiencia del interesado. 159
e. Práctica de pruebas. 162
f. Propuesta de resolución. 163
g. Causa particular de terminación del procedimiento sancionador por infracción urbanística. 164
h. Las infracciones constitutivas de delito. 165

TALLER DE TRABAJO. 167

Expediente técnico edificatorio de legalización de obras. 167

1. Expediente de legalización por falta de dirección de obra o proyecto. 167

2. Fichas de autochequeo y control de proyectos de edificación legalización. 168

3. Contenido técnico edificatorio del expediente de legalización. 168

4. Memoria descriptiva de las características generales de la obra. 168

a. Encargo de legalización de edificación y antecedentes. 169
b. Descripción de las obras a legalizar 169
c. Firma de arquitecto en la memoria. 170

5. Planos de situación y emplazamiento de la vivienda en la parcela. 170
a. Firma del arquitecto en todos los planos 170
b. Plano de situación y emplazamiento de la edificación dentro del terreno 171
c. Plantas, alzados y secciones, acotados 171

6. Valoración y estado de mediciones. 171

7. Certificaciones anexas. 171

TALLER DE TRABAJO. 172

Tramitación de expediente por no solicitar licencia de edificación. 172

Formulario de tramitación. 172

1. Esquema del procedimiento. 172

2. Modelo de expediente 173
a. Iniciación de expediente 173
b. Trámite de audiencia 176
c. Resolución declarativa del incumplimiento del deber de solicitar licencia de edificación 176

TALLER DE TRABAJO 179

Expedientes de legalización de edificaciones y obras construidas. 179

1. Los expedientes de legalización de edificaciones y obras construidas tienen por objeto restaurar la legalidad urbanística. 179

2. Legalización de obras pendientes de terminar. 179

3. Documentación a recopilar de la obra ejecutada. 179

4. Documentación de los expedientes de legalización de edificaciones y obras construidas. 180
I. MEMORIA (Fichero Memoria) 180
MG. Datos Generales 180
MG 1 Identificación y objeto del Expediente de Legalización. 180
MG 2 Agentes del Expediente de Legalización. 180
MD. Memoria descriptiva 180
- Información previa y descripción del objeto del expediente de legalización. 180
- Datos de emplazamiento 180
- Datos del solar 181
- Antecedentes del expediente de legalización 181
- Planeamiento urbanístico de aplicación 181
- Cuadro resumen de los parámetros urbanísticos de lo construido 181
- Programa y descripción general del edificio. 181
- Cuadros de superficies por usos y totales 182

MC. Memoria Constructiva 182
MC 1 Sustentación del edificio y sistema estructural 182
MC 2 Sistema envolvente 182
MC 3 Sistema de compartimentación 182
MC 4 Sistema de acabados 182
MC 5 Sistemas de acondicionamiento, instalaciones y servicios (lo que proceda). 182
MC 6 Equipamiento 182
II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS. (Ficheros de Planos, seleccionando tipología) 183
DG In ÍNDICE DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA 183
DG U DEFINICIÓN URBANÍSTICA Y DE IMPLANTACIÓN 183
DG A DEFINICIÓN ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO 183
DG E SISTEMA ESTRUCTURAL 183
DG C SISTEMAS CONSTRUCTIVOS 184
DG I SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTOS, INSTALACIONES Y SERVICIOS 184
III MEDICIONES Y VALORACIÓN (Fichero Presupuesto o valoración) 184
IV DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS (Fichero Anexo 1) 184

TALLER DE TRABAJO 185

Esquemas. Los expedientes de legalización de edificaciones 185

1. Los expedientes de legalización de edificaciones. 185

2. Documentación técnica y administrativa. 185

- Memoria descriptiva, memoria justificativa y memoria constructiva 186
- Justificación del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE) 186
- Justificación del cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones (accesibilidad, telecomunicaciones…) 186
- Anejos a la memoria (protección contra incendios, cálculo de instalaciones, eficiencia energética…) 186
- Plano de situación, plano de emplazamiento, plano de urbanización, planos de planta, planos de alzados y secciones, planos de estructura, planos de instalaciones… 186
- Resumen de presupuesto 186
- Instrucciones de uso y mantenimiento 186
- Certificado del arquitecto 186
- Certificado conjunto arquitecto-aparejador, en los casos en los que legalmente sea obligatorio 186
- Fotografías de todas las fachadas exteriores 186

3. Legalización de obras inacabadas 186

4. Pasos a seguir en un expediente de legalización de edificación. 186

5. Pasos a seguir en el proceso de legalización de dirección de obra. 188

TALLER DE TRABAJO 190

Se ha cometido una ilegalidad urbanística, desarrollo íntegro del restablecimiento de la legalidad urbanística. 190

Restablecimiento de la legalidad urbanística. 190

1. Inicio de los expedientes 190

2. Administración competente para ejercer la competencia de restablecimiento de la ilegalidad urbanística. 191

3. Procedimiento por el que se insta la legalización urbanística. 192

a. Forma de instar la legalización de las actuaciones urbanísticas que incurran en ilícito urbanístico. 192
b. Plazo para solicitar la legalización. 193
c. Supuestos en que procede interesar la legalización. 193
d. Procedimiento para instar la legalización de la actuación urbanística. 194

4. Tramitación de los expedientes de legalización urbanística. 195

5. Consecuencias de no instar la legalización urbanística. 196

TALLER DE TRABAJO 197

Restauración de la realidad física y jurídica alterada. 197

1. Concepto de restauración física y jurídica 197

2. Supuestos legales para que sea exigible la restauración de la realidad física o jurídica alterada. 198

3. Procedimiento para acordar la restauración de la realidad física o jurídica alterada. 199

4. Ejecución subsidiaria por la Administración de la restauración de la realidad física o jurídica alterada. 200

5. Supuestos de restauración de la realidad física o jurídica alterada. 202

a. Supuestos de restauración o recuperación física. 202

b. Supuestos de restauración o recuperación jurídica. 202

6. Consecuencias legales de las infracciones urbanísticas prescritas. 203
Medidas sancionadoras accesorias y cuestiones prejudiciales. 203
a. Medidas sancionadoras 203
b. Cuestiones prejudiciales 204

TALLER DE TRABAJO. 206

Licencia contraria a estudio de detalle ¿qué hacer? 206

PARTE QUINTA. 207

¿Qué sucede por haber actuado sin licencia? 207

Capítulo 7. Consecuencias de la infracción. 207

1. Cuando la edificación está en construcción. 207
a. Suspensión de la edificación 207
b. ¿A quién debe notificarse la suspensión de la ejecución de las obras? 208
c. Si no se está de acuerdo: impugnar. 208
d. El procedimiento. 208
e. Cuando el ayuntamiento no hace nada y actúa la C. Autónoma. 209
f. Legalizar la obra sin licencia. 210

2. Cuando la obra está construida sin licencia. 211
a. Denegación de licencia. 212
b. Demolición 212
Principio de proporcionalidad 213
Demolición y situación de fuera de ordenación 214
Orden de demolición 215
Órgano competente 216

TALLER DE TRABAJO 219

Medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística. 219

1. Concepto de protección de la legalidad urbanística. 219

2. Medidas cautelares. 220
a. Suspensión de obras y usos y medidas accesorias. 220
b. Procedimiento de legalización. 221
c. Reposición de la realidad física ilegalmente modificada. 221

3. Obras terminadas sin título habilitante o contrarias al mismo. 221
a. Suspensión de uso o de actividad 221
b. Restablecimiento del orden jurídico. 222
c. Reposición de la realidad física 222

4. Plazos para ejercitar las medidas de protección de la legalidad urbanística. 223
a. Plazo para que pueda incoarse por la Administración un expediente de protección de la legalidad urbanística. 223
b. Plazo para resolver y notificar el expediente de protección de legalidad urbanística o de legalización. 223
c. Plazo para la ejecución del acuerdo de restitución física. 224

5. Construcciones con licencia posteriormente anulada. 224
a. Procedimiento especial de suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución, para actos de edificación y de uso del suelo en ejecución. 224
b. Impugnación de licencias urbanísticas. 225
c. Consecuencias de la anulación de las licencias y responsabilidad patrimonial de la Administración. 225

TALLER DE TRABAJO 227

Expediente de suspensión de obras de edificación en curso de ejecución sin licencia 227

1. Expediente de protección de la legalidad y expediente sancionador 227
2. Obras en curso de ejecución ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a ella. 229
a. La suspensión de la obra 229
b. La posible legalización 230
3. Esquema del expediente de suspensión en relación con obras de edificación en curso de ejecución sin licencia. 231
Capítulo 8. Edificación terminada. 233
1. Plazo de prescripción. 233
2. Obras construidas al amparo de licencia, pero sin someterse a las condiciones y contenidos de la misma. 235
3. Demolición 235
4. Protección de la legalidad urbanística cuando las obras están en ejecución y cuando ya han sido ejecutadas. 235
a. Construcciones terminadas en contra de las determinaciones de la licencia otorgada 236
b. Ilegalidades urbanísticas en zonas verdes 237
TALLER DE TRABAJO 238
Urbanismo ilegal y reforma de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. 238
1. Prestación de garantías suficientes previa a la ejecución de sentencias de demolición. Art. 108.3 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa (LRJCA). 238
2. La aplicación del 108.3 LRJCA no tiene por qué suponer suspender la sentencia. 240
3. La solución del Tribunal Supremo: la garantía indemnizatoria no se alza en motivo automático de suspensión de la ejecución de la sentencia, sino que precisamente para ejecutarla el juez velará por su prestación. 242
TALLER DE TRABAJO. 265
La demolición de lo ilegalmente construido. 265
TALLER DE TRABAJO. 267
El expediente contra obras terminadas sin ajustarse a licencia o sin licencia. 267
1. Expediente de protección de la legalidad y expediente sancionador 267
2. Obras concluidas ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones. 268
3. Procedimiento a seguir. 269
4. Esquema del expediente de adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística sobre obras de edificación terminadas, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones 270
TALLER DE TRABAJO 271
Disciplina urbanística y restablecimiento de la legalidad urbanística. 271
Las infracciones urbanísticas y su calificación. 274
Responsables 276
La protección de la legalidad urbanística 277
Actividad urbanística en curso de realización 278
Obras terminadas 281
Actuación urbanística realizada al amparo de una norma ilegal. 282
La acción pública en materia urbanística. 284

A través de esta vía se podrá pretender tanto el inicio de la actividad sancionadora, la declaración de ilegalidad de la actuación urbanística que así se considere, o la adopción de medidas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, o la demolición, Sentencia del tribunal Supremo de 10 de marzo de 1997.Prestación de garantías suficientes previa a la ejecución de sentencias de demolición. 285

TALLER DE TRABAJO. 288

El fundamento de la potestad sancionadora urbanística. 288

1. Disciplina urbanística y derecho urbanístico sancionador. 288

2. Potestad sancionadora 288

TALLER DE TRABAJO. 292

Prescripción y caducidad de las sanciones urbanísticas. El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. 292

1. Las diferencias entre caducidad y prescripción urbanística. 292

2. Naturaleza, fundamento y finalidad. Prescripción y procedimiento sancionador. 294

3. Prescripción y caducidad. 295

4. La prescripción urbanística en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. 295

a. La prescripción de la infracción urbanística. 296

b. Justificación de la antigüedad de la obra. 297

c. Inexistencia de expediente de infracción urbanística. 297

d. Cualidad del suelo no demanial y no afectación por servidumbre de uso público general. 297

e. Constitución del seguro decenal. 297

TALLER DE TRABAJO 298

El certificado de prescripción de infracción urbanística. 298

Requisitos 298

Documentación 299

TALLER DE TRABAJO 301

Sentencia sancionado a ayuntamiento por no expedir el certificado de prescripción de infracción urbanística. 301

PARTE SEXTA. 310

Normativa autonómica en obras sin licencia. 310

Capítulo 9. Normativa autonómica en obras sin licencia. 310

Andalucía. 310

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía 310

1. Situación de asimilado a fuera de ordenación 310

2. Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares 312

3. Incorporación al planeamiento urbanístico de edificaciones irregulares 313

TALLER DE TRABAJO 314

Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la comunidad autónoma de Andalucía. 314

VIGENTE HASTA SU SUSTITUCIÓN REGLAMENTARIA 314

1. Justificación de una amnistía urbanística. 314

2. Estructura del Decreto-Ley 3/2019. 316

3. Reforma de la Ley del suelo de Andalucía. 317
a. Definiciones de la situación de fuera de ordenación y de la situación de asimilado a fuera de ordenación. 318
b. Necesidad de licencia municipal para el acceso al Registro de la Propiedad de cualquier segregación en suelo no urbanizable. 318
c. Infracción la publicidad en la web y en las redes informáticas de procesos parcelatorios ilegales. 318

4. Objeto del Decreto-Ley 3/2019. 318
a. Medidas urgentes sobre las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. 318
b. Definiciones 319
Edificación 319
Agrupación de edificaciones 319
Edificación aislada 319
Edificación irregular 319
Edificación terminada 319

5. Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio. 319
a. Ley 19/1975 319
b. Ley 8/1990 320
c. Certificación administrativa municipal 320

6. Régimen de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación 320
a. Situación de asimilado a fuera de ordenación 320
Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas. 320
b. Acreditación registral. 321

7. Reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación 321
a. Competencia y normas generales del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación. 321
b. Inicio e instrucción del procedimiento del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación. 322
c. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad. 323
d. Resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación. 324
e. Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación declaradas. 325

8. Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares 327
a. Objeto del Plan Especial de adecuación ambiental y territorial. 327
b. Criterios de identificación y delimitación. 327
c. Contenido del Plan Especial. 327
d. Medidas de adecuación ambiental y territorial. 329
e. Procedimiento y ejecución. 330
f. Efectos de la aprobación del Plan Especial. 330

9. La incorporación de las edificaciones irregulares al planeamiento urbanístico general. 331
a. Régimen general de incorporación al planeamiento urbanístico de edificaciones irregulares. 331
b. Estándares en ámbitos con agrupaciones de edificaciones irregulares incorporadas al planeamiento urbanístico. 332
c. Costes y obligaciones derivadas de la regularización de las edificaciones. 332

10. Incorporación al planeamiento urbanístico de las edificaciones irregulares en suelo urbano y suelo urbanizable. 333
a. Incorporación al planeamiento general de las edificaciones irregulares en suelo urbano y suelo

urbanizable. 333
b. Incorporación mediante revisión del Plan General de Ordenación Urbanística. 333

11. Incorporación al planeamiento urbanístico general de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable 334
a. Identificación y delimitación de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable para su incorporación al planeamiento general. 334
b. Criterios para la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable. 335
c. Modulación de los parámetros de crecimientos en agrupaciones de edificaciones irregulares que se incorporen al planeamiento general. 336
d. Régimen de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable incorporados al planeamiento general. 338
e. Régimen de las agrupaciones de edificaciones irregulares incompatibles con la ordenación urbanística. 340

12. Régimen transitorio. 340

13. Normas derogadas. 340

TALLER DE TRABAJO 343

La figura de los planes especiales para las agrupaciones de edificaciones irregulares. Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía. VIGENTE HASTA SU REGULACIÓN REGLAMENTARIA 343

1. Los planes especiales en la regularización de edificaciones tras el Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre. 343

2. Los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial regularán la agrupación en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. 343
a. Viabilidad económica de la actuación que se propone 344
b. Edificaciones irregulares que no puedan incorporarse al planeamiento. 344
c. Objeto de los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial 345
d. Plan Especial de las edificaciones irregulares que constituyan una agrupación 345
e. Regulación conjunta por el Plan especial de las infraestructuras de servicios para garantizar unas condiciones de mínimas de seguridad y salubridad. 346

3. Procedimiento de los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares conforme al Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía 346

4. La regulación del régimen general de incorporación al planeamiento urbanístico de edificaciones irregulares. 347

TALLER DE TRABAJO 349

Consultas de la Junta de Andalucía. Preguntas y respuestas sobre las edificaciones irregulares en situación de AFO (asimilado a fuera de ordenación) tras el Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la comunidad autónoma de Andalucía. VIGENTE HASTA SU REGULACIÓN REGLAMENTARIA 349
Edificaciones irregulares en situación de AFO 349

1. Edificaciones terminadas sin declaración de AFO 349
¿En qué situación se encuentra la edificación irregular para la que hubiera transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, mientras NO se declare en situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO)? 349
¿Pueden acceder al Registro de la Propiedad las edificaciones irregulares para las que hubiera transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística si no se han declarado en situación de AFO? 350

2. Solicitud de declaración de AFO 350
¿Qué puede hacer el propietario de una edificación irregular que se encuentre terminada, y para la que hubiera transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística? 350
¿Puede solicitar la Declaración de AFO el propietario de una edificación irregular que se encuentra situada dentro o junto a una agrupación de edificaciones? 350
¿Puede solicitar la Declaración de AFO el propietario de una edificación irregular sea cual sea la clase de suelo en la que se encuentre? 351
¿Es posible la Declaración en situación de AFO de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable de especial protección? 351
¿Y si la especial protección hubiera sido posterior a la edificación? 351
¿Es posible el reconocimiento de AFO en zonas con riesgos, por ejemplo suelos inundables? 351

3. Fuera de ordenación y asimilado a fuera de ordenación 351
¿Qué relación existe entre el AFO y el fuera de ordenación? 351
¿Existe el Fuera de Ordenación parcial? 352
¿Es posible una declaración parcial de AFO? 352
¿Qué tiene que presentar el propietario en el Ayuntamiento para solicitar la Declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO) de su edificación? 352
¿Cuáles son las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigibles para poder declarar AFO? 353
¿Quién comprueba las condiciones de salubridad y seguridad si la Declaración de AFO la solicita el propietario? 353
¿Es posible dar un AFO condicionado a la realización de obras posteriores? 353
¿Qué informes sectoriales deben solicitarse en el procedimiento de declaración de AFO? 353
¿Cómo se controla la existencia de recursos hídricos para las edificaciones irregulares a las que pudiera reconocerse AFO? 353

4. Condiciones de parcela en la Declaración de AFO 354
¿Es posible reconocer AFO en edificaciones situadas en parcelaciones con proindiviso? 354
¿Es necesario tramitar un expediente de segregación de forma previa al reconocimiento de AFO de una edificación irregular situada en una parcelación? 354
¿Es posible la Declaración de AFO en Cortijos Antiguos que se han ido segregando? ¿Y en edificios colectivos? 354

5. Efectos de la declaración de AFO 354
¿Qué permite la Declaración emitida por el Ayuntamiento respectivo de que la edificación se encuentra en situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO)? 354
Para la edificación declarada AFO ¿Puede concederse licencia de ocupación o utilización? 355
¿En qué régimen jurídico se encuentra la edificación irregular una vez declarada la situación de Asimilado a fuera de Ordenación (AFO)? 355
¿Es más beneficioso el régimen de AFO que el régimen al que está sometida una edificación legal en SNU que ha tramitado un Proyecto de Actuación y, que por tanto, está sometido a un plazo transcurrido el cual tendrá que demoler y restituir los terrenos a su estado original? 355

6. Obras permitidas tras la declaración de AFO 355
En las edificaciones irregulares declaradas AFO. ¿Qué nivel de obras se permiten? ¿Existen límites? 355

7. Usos permitidos tras la declaración de AFO 356
¿El reconocimiento de la situación de AFO legaliza la actividad desarrollada en la edificación? 356
Para la edificación declarada AFO ¿Puede concederse licencia de actividad? 356
¿Es posible autorizar un uso turístico en una edificación declarada AFO? 356

8. Acceso a servicios / cargas urbanísticas 356
A efectos de acceso a los servicios básicos existentes y la posibilidad de conexión o enganche a los mínimos ¿Existe distancia máxima para las conexiones a dichas infraestructuras? ¿3 metros, 20 metros, ...? 356
¿El reconocimiento de AFO, en suelo urbanizable o urbano no consolidado, exime del cumplimiento de los deberes y cargas propios de esta clase de suelo? 356

9. Régimen jurídico de las edificaciones irregulares tras la declaración de AFO ____ 357
¿Qué régimen se aplica a edificaciones situadas en suelo no urbanizable terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975 (25/05/1975)? ____ 357
Si en edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975 (25/05/1975) se han realizado posteriormente obras ¿Cual es el régimen de dichas obras?357
¿Es posible reconocer AFO en edificaciones situadas en SNU anteriores a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975 y en situación de ruina? ____ 357
¿Por qué se ha incluido en el Decreto-Ley la consideración como edificaciones con licencia aquellas situadas en suelo urbano y urbanizable para las que, a la entrada en vigor de la Ley del Suelo 8/90, hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística? ____ 358
¿Los procedimientos de reconocimiento de AFO ya iniciados antes de la entrada en vigor del Decreto-Ley pueden continuar su tramitación o tienen que iniciar un nuevo trámite? ____ 358

10. Declaración de AFO con expedientes en tramitación o resueltos ____ 359
¿Puede reconocerse AFO en una edificación irregular una vez iniciado el procedimiento administrativo de protección de la legalidad? ____ 359
¿Puede reconocerse AFO en una edificación con una resolución administrativa firme de demolición? ____ 359
¿Puede reconocerse AFO en una edificación con sentencia firme? ¿Es posible dar AFO en edificaciones cuya licencia ha sido anulada por sentencia? ¿Puede reconocerse AFO en una edificación incursa en procedimiento judicial? ____ 359
¿Que implica el cumplimiento por equivalencia de una resolución administrativa? ____ 359
¿Es posible reconocer AFO en una edificación que es conforme con la ordenación urbanística pero que carece de título habilitante o debe solicitarse la preceptiva licencia de legalización (previa tramitación, si fuera pertinente, de Proyecto de Actuación)? ____ 360

11. Sobre los planes especiales de adecuación ambiental y territorial ____ 360
¿El Plan Especial previsto en el Título II del Decreto-Ley en que clases de suelo pueden redactarse? ____ 360
¿El Plan Especial es necesariamente de iniciativa municipal? ____ 360
¿Y la gestión del Plan Especial? ____ 361
¿Es necesario tener aprobado el PGOU para poder formular un Plan Especial para una agrupación de edificaciones? ____ 361
¿Existen criterios concretos que condicionen la delimitación del ámbito de los Planes Especiales? ____ 361
¿Es necesaria la evaluación ambiental de los planes especiales y de las innovaciones de los PGOU para la incorporación de las edificaciones agrupadas? ____ 361
¿Cómo se controla la existencia de recursos hídricos en los planes especiales? ____ 361
¿Qué obras de infraestructuras comunes permite el Plan Especial? ____ 361
¿A quién corresponde asumir el coste de las infraestructuras previstas en los Planes Especiales? ____ 362
¿A quién corresponde el mantenimiento de las infraestructuras incluidas en los Planes Especiales? ____ 362
¿Cómo se pueden ejecutar los Planes Especiales si los propietarios se niegan a asumir los costes? ____ 362
Sobre los mecanismos de gestión que pueden utilizarse ¿Es posible utilizar los mecanismos de gestión de la DEROGADA LOUA (por ejemplo, compensación o cooperación) en los Planes Especiales? ____ 362
¿El Plan Especial legaliza la edificación? ____ 362
¿Es posible dar AFO en edificaciones agrupadas antes de la aprobación del Plan Especial?362
¿La aprobación de los Planes Especiales supone el reconocimiento de AFO o la legalización de las edificaciones existentes en su ámbito? ____ 363
¿Que permite el Plan Especial para las edificaciones irregulares declaradas AFO situadas dentro de su ámbito? ____ 363
¿Cómo se aplica la indivisibilidad de fincas recogida en el Decreto Ley? ____ 363
Una vez ejecutado el Plan Especial, ¿cómo se valora el suelo, como urbanizado o como rural? 363

12. Sobre la incorporación al planeamiento general de agrupaciones de edificaciones irregulares ____ 363

¿Es posible en el procedimiento de incorporación de edificaciones irregulares al planeamiento considerar otros usos, no sólo el residencial? 363
A la hora de incorporación al planeamiento general de las edificaciones irregulares ¿Cómo computan a efectos de las dotaciones mínimas y los criterios de crecimiento del POTA? 364

TALLER DE TRABAJO 365

Recurso de inconstitucionalidad contra el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía. VIGENTE HASTA SU REGULACIÓN REGLAMENTARIA 365

Resolución de 17 de diciembre de 2019, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, por la que se publica el Acuerdo de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Controversias de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación con el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía 367
Criterios de impugnación de artículos 368

TALLER DE TRABAJO 378

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. VIGENTE EN CUANTO QUE SEA COMPATIBLE CON LA LEY 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía 378

El Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, se aplicará conforme a las previsiones contenidas en el Decreto-ley 3/2019. 378

1. No se admiten licencias condicionadas a futuros planeamientos, ni sin que consten autorizaciones previas preceptivas. 379

2. Las solicitudes de licencia y las propias licencias deben identificar claramente las fincas a que afecten, con plano, y datos catastrales y registrales. 380

3. Regulación del silencio positivo en la obtención de licencias. 381

4. La caducidad de las licencias. 382

5. La transmisión de la licencias debe comunicarse al Ayuntamiento. 383

6. Previo depósito registral del Libro del Edificio. 383

7. Supuestos de coordinación y colaboración del Registro de la Propiedad en materia de disciplina urbanística. 384

Aragón. 387

TALLER DE TRABAJO 389

La inspección urbanística en el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. 389

1. Inspección urbanística. 389

2. Actas de inspección. 390

3. Obras y usos en curso de ejecución. 390

4. Obras terminadas 391

Asturias. 392

Baleares. 397

TALLER DE TRABAJO 398

La inspección urbanística en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de

las Illes Balears 398
1. Funciones de la inspección urbanística. 398
2. Obligaciones ante la inspección urbanística. 399
TALLER DE TRABAJO 401
La inspección urbanística en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca 401
La inspección urbanística 401
Competencias municipales y supramunicipales 401
Canarias. 403
TALLER DE TRABAJO 409
La inspección urbanística en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. 409
1. Intervención administrativa en la legalidad urbanística 409
2. Órganos competentes. 409
3. Inspección urbanística. 410
4. La acción pública 411
TALLER DE TRABAJO 413
Protección de la legalidad urbanística en el Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias. 413
1. Coordinación entre procedimiento sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística. 413
2. Legalización urbanística. 414
3. Coordinación entre procedimiento de restablecimiento y de revisión de oficio. 415
4. Restablecimiento de la legalidad urbanística. 415
a. La orden de restablecimiento de la legalidad administrativa 415
b. Competencia para la incoación y resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística. 416
c. Incoación de oficio del procedimiento 416
d. Acto de incoación 417
e. Notificación de las medidas provisionales 418
f. Suspensión administrativa de la orden de restablecimiento en garantía de la tutela judicial cautelar 418
g. Repercusión de gastos e indemnizaciones 419
Cantabria. 420
Ley 5/2022, de 15 de julio, de ordenación del territorio y urbanismo de Cantabria 420
1. Inspección urbanística. 420
2. Facultades genéricas de la inspección. 421
3. Funciones de la inspección. 421
4. Protección y restauración de la legalidad urbanística 422
5. Subrogación de la Comunidad Autónoma en las competencias de la Alcaldía 423
Castilla y León. 424
Castilla La Mancha. 428
Cataluña. 436
1. Actuaciones ilegales y Disciplina urbanística. 436

a. Obras sin licencia o contra licencia. 436
Órdenes de suspensión de obras y requerimientos de legalización. 437
Restauración de la realidad física alterada. 437
Prescripción de la acción de restauración. 438
Revisión de licencias y de órdenes de ejecución. 438
Efectos de la incoación de expedientes de revisión de licencias en las cédulas de habitabilidad y las licencias de primera ocupación. 438
Actos nulos. 439
b. Sistema administrativo sancionador. 439

2. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística. 440
a. Procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada. 440
Medidas provisionales 442
Suspensión provisional de obras en curso de ejecución 443
Resolución del procedimiento 443
Medidas de restauración 444
Contenido de las órdenes de restauración 445
b. Programa de restauración voluntaria. 445
c. Ejecutividad y ejecución voluntaria y forzosa de las órdenes de restauración y las medidas provisionales 446
d. Revisión de títulos administrativos habilitantes nulos y anulables 447
e. Régimen sancionador. Infracciones urbanísticas y responsabilidad. 448
Infracciones urbanísticas 448
Personas responsables 449
Circunstancias que modulan la responsabilidad 449

TALLER DE TRABAJO 451

Esquemas de suspensión de obras ilegales. 451
Procedimiento de suspensión de obras y actuaciones en curso para la protección de la legalidad urbanística. 451

TALLER DE TRABAJO. 453

Formularios en caso de sanción urbanística en Cataluña. 453
Recurso de reposición frente a resolución que impone multa coercitiva. 453
Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de proporcionalidad. 454
Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de tipicidad. 455
Alegaciones a la incoación de expediente de ruina. 456
Alegaciones por las que se pone de manifiesto la caducidad del expediente sancionador incoado. 456
Resolución de alcaldía por la que se desestima recurso de reposición interpuesto frente a resolución sancionadora. 457
Escrito de alegaciones por el que se pone de manifiesto la prescripción de la acción de restauración. 458
Incoación de procedimiento de revisión de una licencia en Cataluña. 459
Resolución por la que se ordenan medidas cautelares en Cataluña. 460
Adopción de medidas de seguridad por urgencia y peligro en la demora de la declaración de ruina en Cataluña. 460
Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en Cataluña. 461
Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución. 462
Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador. 462
Resolución por la que se requiere al interesado para la legalización de obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a ella en Cataluña. 463
Resolución por la que se repercuten al interesado los costes generados por ejecución subsidiaria de una orden de ejecución en Cataluña. 464
Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador en Cataluña. 465

Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador en Cataluña. 466
Propuesta de resolución en Cataluña. 466
Resolución por la que se ordena la suspensión provisional de obras en curso por realizar obras sin licencia en Cataluña. 467
Resolución por la que se ordena la suspensión definitiva de obras en curso por realizar obras sin licencia y requerimiento de legalización en Cataluña. 468
Resolución de alcaldía por la que se procede a la imposición de multa coercitiva por incumplimiento de orden de ejecución en Cataluña. 469
Resolución sancionadora en Cataluña. 470
Resolución de inicio de expediente sancionador en Cataluña. 472

Extremadura 474

TALLER DE TRABAJO 474

Regulación de la protección de la legalidad urbanística en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura 474

1. La disciplina urbanística 474

2. Inspecciones urbanísticas. 479

3. Régimen sancionador 481

4. Concepto de la inspección urbanística. 483

TALLER DE TRABAJO 485

Asentamientos en suelo rústico. Amnistía de las urbanizaciones extremeñas ilegales tras la reforma de la ley del suelo. 485
Efectos del Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19 485

Galicia. 487

1. Inspección urbanística. 487

2. Obras y usos sin título habilitante en curso de ejecución. 487

3. Obras terminadas sin título habilitante 488

4. Suspensión y revisión de licencias. 489

5. Protección de la legalidad en el suelo rústico. 489

6. Infracciones y sanciones. 489

TALLER DE TRABAJO 492

La disciplina urbanística en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Lei do solo. 492

1. Regulación del régimen de edificación forzosa. 492

2. Deber de conservación. 492

3. Órdenes de ejecución. Ejecución forzosa o subsidiaria. 493

4. Inclusión del inmueble en el Registro de Solares. 493

TALLER DE TRABAJO 494

La disciplina urbanística en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. 494
Protección de la legalidad urbanística 494
Colaboración de las administraciones con la inspección urbanística 495
La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos 495
Planes de inspección 496

Facultades del personal adscrito a la inspección urbanística 496
Actas de inspección 498
Protección de la legalidad urbanística 499
Medidas a adoptar 499
Obras y usos sin título habilitante en curso de ejecución 500
Obras terminadas sin título habilitante 500
Actuaciones previas 501
Procedimiento de reposición de la legalidad urbanística 501
Iniciación del procedimiento de reposición de la legalidad urbanística 501
Suspensión provisional de obras en curso de ejecución 501
Solicitud de informes, período de prueba y audiencia a la persona interesada 503
Fin del procedimiento 503
Ejecutividad de las órdenes de reposición 505
Ejecutividad y ejecución voluntaria 505
Ejecución forzosa 505
Suspensión y revisión de títulos administrativos habilitantes 506
Suspensión y revisión de licencias 506
Protección de la legalidad en zonas verdes, espacios libres, viarios, dotaciones y equipamientos públicos 506
Protección de la legalidad en el suelo rústico 507
Infracciones y sanciones 507
Definición de las infracciones urbanísticas 507
Tipificación de las infracciones urbanísticas 508
Plazos de prescripción 509
Personas responsables 509
Reglas para determinar la cuantía de las sanciones 510
Circunstancias agravantes y atenuantes de la responsabilidad 512
Sanciones accesorias 513

TALLER DE TRABAJO 514

Las edificaciones fuera de ordenación. 514

TALLER DE TRABAJO 516

Procedimiento sancionador y reposición de la legalidad antes de la conclusión del expediente sancionador. 516

TALLER DE TRABAJO 517

La inspección urbanística. 517

TALLER DE TRABAJO 519

Expedientes urbanísticos de Disciplina urbanística de Galicia. 519
Expediente Sancionador en materia de infracción urbanística 520
Expediente Sancionador en materia de infracción urbanística (Procedimiento simplificado) 520
Declaración de situación legal de ruina urbanística 520
Protección de la legalidad urbanística de obras o usos en curso de ejecución. Legalización de obras o usos compatibles 520
Protección de la legalidad urbanística en obras en curso de ejecución sin licencia (obras no legalizables) 520
Protección de la legalidad urbanística de obras terminadas legalizables. Legalización de obras o usos compatibles 520
Protección de la legalidad urbanística en obras terminadas ejecutadas sin licencia (obras no legalizables) 520

TALLER DE TRABAJO 521

Formularios específicos del régimen sancionador urbanístico gallego. 521

Escrito de alegaciones por el que se pone de manifiesto la prescripción de la acción de restauración en Galicia. 521

Resolución por la que se otorga audiencia al interesado antes de dictar orden de

ejecución de obras. 523

Recurso de reposición frente a resolución que impone multa coercitiva. 524

Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de proporcionalidad. 525

Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de tipicidad. 526

Resolución de alcaldía por la que se desestima recurso de reposición interpuesto frente a resolución sancionadora. 527

Resolución por la que se ordenan medidas de carácter provisional, en Galicia. 528

Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en Galicia. 529

Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución. 530

Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador. 531

Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador en Galicia. 532

Propuesta de resolución en Galicia. 533

Resolución de inicio de expediente sancionador en Galicia. 536

Madrid. 537

TALLER DE TRABAJO. 541

Caso práctico de protección de la legalidad urbanística y responsabilidad penal desde la perspectiva autonómica y local. 541

1. En fase de construcción. 541
   a. Medida cautelar de suspensión de actos de edificación o uso del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución 541
   b. Incumplimiento 541
   c. Legalización de actos de edificación o uso del suelo en curso de ejecución 541
   d. Suspensión de las licencias u órdenes de ejecución 542
   e. Restablecimiento de la legalidad urbanística 543
2. Obras, construcciones y usos terminados 543
   Actos de edificación o uso del suelo ya finalizados, sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas 543
   Revisión de licencias u órdenes de ejecución 543
3. Infracciones urbanísticas y su sanción 544
   Cuantía de las sanciones 547
   Graduación de las sanciones 549
   Exclusión de beneficio económico 551

Competencia para incoar e instruir procedimientos sancionadores 551

Prescripción 552

Murcia. 553

Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. 553

La inspección urbanística 553

Sección 1 553

Órganos de inspección urbanística 553

Sección 2 553

Servicios de inspección urbanística 553

TALLER DE TRABAJO 556

Indemnización sustitutoria por la actuación urbanística disconforme. Legalización previo pago de la indemnización sustitutoria complementaria a la sanción. 556

Navarra. 558

TALLER DE TRABAJO 561

La inspección urbanística en Navarra. Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. 561

1. La inspección urbanística. 561

2. Inspectores urbanísticos y planes de inspección urbanística. 562

3. Suspensión a actos urbanísticos ilegales. 563

4. Suspensión y revisión de licencias. 564

5. Reposición de la realidad física alterada. 564

TALLER DE TRABAJO 567

Protección de la Legalidad Urbanística en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo. 567

Protección de la Legalidad Urbanística 567

La fianza como medida cautelar de la protección de la legalidad urbanística 567

Procedimiento sancionador de las infracciones urbanísticas 568

País Vasco. 570

Rioja. 576

Formularios específicos de la Rioja. 578

Formularios del expediente de protección de la legalidad urbanística como consecuencia de obras de edificación en curso sin licencia. 578

1. Providencia municipal. 580

2. Informe del técnico municipal. 581

3. Resolución de Alcaldía. 582

4. Notificación a los interesados 583

5. Tramitación en caso de obras de edificación sin licencia INCOMPATIBLES con la ordenación urbanística 585
a. Informe de los servicios técnicos. 585
b. Trámite de audiencia a los interesados 587
c. Resolución de alcaldía 588
d. Notificación a los interesados 590

6. Tramitación en caso de obras de edificación sin licencia COMPATIBLES con la ordenación urbanística 592
a. Informe de los servicios técnicos. 592
b. Trámite de audiencia a los interesados 594
c. Resolución de alcaldía 595
d. Notificación a los interesados. 596

7. Tramitación en caso de obras de edificación CONTRAVINIENDO LAS CONDICIONES DE LA LICENCIA U ORDEN DE EJECUCIÓN 598
a. Informe de los servicios técnicos. 598
b. Trámite de audiencia a los interesados 600
c. Resolución de alcaldía 601
d. Notificación a los interesados. 603

C. Valenciana. 605
Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la

Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje 605
1. Edificaciones fuera de ordenación urbanística. 605
2. Situaciones semiconsolidadas. 605
Tratamiento de las situaciones semiconsolidadas en la reparcelación. 606
Deberes urbanísticos de las personas propietarias en situaciones semiconsolidadas. 606
3. Actuaciones de edificación en el suelo urbanizable sin programación 607
4. Efectos de la actuación de minimización del impacto territorial. 607
PARTE SÉPTIMA. 609
Formularios. 609
El expediente contra obras terminadas sin ajustarse a licencia o sin licencias. 609
1. Modelo de expediente 609
2. Resolución municipal incoando expediente 611
3. Propuesta de resolución 613
4. Resolución del expediente 615
PARTE OCTAVA 617
Formularios. 617
Análisis de los errores más frecuentes en los formularios tipo. 617
1. Informe denuncia 617
2. Decreto actuaciones previas 619
3. Informe Técnico Municipal 620
4. Decreto paralización obras 621
5. Iniciación procedimiento sancionador 622
6. Propuesta resolución 625
7. Notificación propuesta resolución 627
8. Resolución 629
TALLER DE TRABAJO 633
Modelo de presentación de denuncia urbanística. Inspección municipal 633
- Si hay infracción dependerá del tipo y esto conllevará: 634
- Orden de paralización 634
- Orden de ejecución 634
- Orden de demolición 634
- Orden de legalización 634
- Posteriormente se realizará notificación ambas partes de las órdenes cursadas, con plazos establecidos para restituir el orden urbanístico o presentación de alegaciones o recursos. 634
- Inspección de comprobación 634
- Si se ha cumplido la orden se procederá al archivo del expediente 634
- Si no se cumple lo ordenado, según el caso, conllevará: 634
- Orden de precintado 634
- Orden de demolición 634
- Sanción coercitiva 634
- Inicio de expediente de ejecución sustitutoria 634
- Inicio de expediente sancionador 634
- Orden de paralización 634
- Notificación a ambas partes. 634

PARTE NOVENA. 637

Formularios de para obras sin licencia e ilegales. 637

1. Expediente de legalización de edificaciones ilegales. 637

2. El procedimiento de legalización. 639
a. Denuncia de tercero. 639
b. Acta de oficio. 640
c. Providencia de alcaldía 641
d. Informe de secretaría 642
e. Providencia de alcaldía 645
f. Informe de los servicios técnicos 646
g. Informe urbanístico 647
h. Resolución de alcaldía 649
i. Notificación al interesado 651
j. Notificación al registro de la propiedad 652
k. Certificados del secretario. 653
l. Informes técnicos. 654
m. Providencias. 656
n. Notificaciones. 661

Procedimiento para la suspensión de obras de ejecución ejecutadas sin autorización, contraviniendo la autorización, compatibles o incompatibles con el planeamiento. 662
Actas de inspección de los servicios técnicos sobre actuaciones que no cuentan con autorización o se están efectuando en contra de la autorización. 662

1. Procedimiento de legalización de actuaciones ilegales. 662
a. Modelo de oficio comunicando la existencia de actuaciones clandestinas por una administración al ayuntamiento. 662
b. Comunicación a las personas interesadas de la notificación al ayuntamiento de la existencia de una actuación ilegal. 664
c. Modelo de acuerdo de ejercicio de acciones y personación en procedimiento judicial frente actuación urbanística ilegal. 665

2. Procedimiento de suspensión de obras o actuaciones urbanísticas ilegales. 666

3. Medidas cautelares provisionales. 667

4. Procedimiento. 668
a. Actas de inspección de los servicios técnicos sobre actuaciones que no cuentan con autorización o se están efectuando en contra de la autorización. 668
b. Certificado sobre la inexistencia de autorización administrativa que permita la ejecución de obras. 669
c. Acuerdo por el que se decreta la suspensión de las obras o actuaciones urbanísticas en contra del ordenamiento urbanístico. 670

PARTE DÉCIMA. 671

Legalización de actuaciones parcialmente ilegales. 671

1. Expediente de Legalización de actuaciones parcialmente ilegales. 671

2. El procedimiento. 673
a. Denuncia de tercero. 673
b. Acta de oficio. 674
c. Providencia de alcaldía 675
d. Informe de secretaría 676
e. Providencia de alcaldía 679
f. Informe de los servicios técnicos 680
g. Informe urbanístico 681
h. Resolución de alcaldía 682
i. Notificación al interesado 684
j. Notificación al registro de la propiedad 685
k. Certificados del secretario. 686

l. Informes técnicos. 687
m. Comunicaciones a suministradores. 689
n. Providencias. 690
ñ. Notificaciones. 694

PARTE UNDÉCIMA. 695

Expediente sancionador. 695

1. Infracción Urbanística 695

2. El procedimiento. 699
a. Iniciación de oficio. 699
b. Providencia. 701
c. Informe de secretaría 702
d. Informes técnicos. 710
e. Resolución. 711
f. Notificaciones. 713
Comunicación al instructor 713
Notificación al denunciante 714
Notificación a los interesados 715
Certificado de secretaría de las alegaciones presentadas 716
Informe de los servicios técnicos sobre las alegaciones 717
Acuerdo del órgano instructor de apertura de un período de prueba 719
Notificación para la práctica de período de prueba 721
Certificado de secretaría de las pruebas practicadas 722
Propuesta de resolución del órgano instructor 723
Propuesta de resolución 724
Notificación de la propuesta de resolución 726
g. Alegaciones. 727
Certificado de secretaría de las alegaciones presentadas a la propuesta de resolución 727
Informe de los servicios técnicos sobre las alegaciones presentadas 728
Remisión de actuaciones al alcalde para su resolución 730
h. Resolución de alcaldía 731
Notificación a los interesados 733
Oficio de remisión al diario oficial de () (en el supuesto de infracción grave o muy grave) 734
Anuncio en el diario oficial de () (en el supuesto de infracción grave o muy grave) 735

PARTE DUODÉCIMA. 736

Expediente de suspensión de obras de edificación en curso de ejecución sin licencia 736

1. Iniciación de expediente 736

2. Decreto de incoación 739

3. Decreto ordenando la suspensión de las obras 740

4. Notificación de la Resolución de suspensión de las obras en ejecución sin licencia. 742

PARTE DÉCIMO TERCERA 743

Formularios de Inspección por incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación. 743

1. Acta de inspección 743

2. Denuncia de particular 745

3. Providencia de la alcaldía. 747

4. Informe técnico. 748

5. Alegaciones de la propiedad al acuerdo de inicio de la orden de ejecución. 751

6. Informe jurídico 752

PARTE DÉCIMO CUARTA. 756

Expediente de suspensión de licencias 756

1. Expediente de suspensión potestativa 758
Informe técnico incorporando razones para suspender licencias en el proceso de formación. 758
Providencia de Alcaldía de tramitación. 758

2. Informe Jurídico 760
Informe técnico 760
Informe jurídico con propuesta de resolución 762

3. Acuerdo de suspensión potestativa 764
Decreto de suspensión de los efectos de la licencia y paralización de las obras 765
Notificación Decreto de suspensión de los efectos de la licencia y paralización de las obras. 766

4. Anuncio de la suspensión 767

5. Expediente de suspensión obligatoria 768
Informe técnico en relación con la suspensión obligatoria de licencia previo a la aprobación inicial. 768

6. Informe Jurídico 769

7. Acuerdo de suspensión obligatoria 770

8. Anuncio de la suspensión 772

PARTE DÉCIMO QUINTA. 773

Expediente de suspensión de obras de edificación en curso sin licencia 773

1. Expediente de protección de la legalidad y expediente sancionador. 773

2. Obras en curso de ejecución ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a ella. 773
a. La suspensión de la obra 774
b. La posibilidad de legalización. 775

3. Esquema del procedimiento del expediente de suspensión en relación con obras de edificación en curso de ejecución sin licencia. 777

4. Modelo de expediente 778
a. Iniciación de expediente 778
b. Decreto de incoación (en el supuesto de denuncia) 780
c. Decreto ordenando la suspensión de las obras 781
d. Notificación de la Resolución de suspensión de las obras en ejecución sin licencia. 783

PARTE DÉCIMO SEXTA 784

Esquemas de expedientes urbanísticos de tramitación de licencias urbanísticas. 784

1. Prórroga de licencias Urbanísticas 784

2. Cambio de Titularidad en Licencias Urbanísticas, Apertura, Actividad e Instalación. 787

3. Licencia Urbanística de Obra Mayor. 790

4. Licencia Urbanística de Obra Mayor (Reforma, Restauración y Ampliación de edificios). 796

5. Licencia Urbanística de Obra Mayor (Rehabilitación Integral de edificios). 801

6. Licencia Urbanística de Obras Menores. 808

7. Licencia de Ocupación. 815

8. Licencia de Demolición. 818

PARTE DÉCIMO SÉPTIMA. 822

Escritos y solicitudes para otras clases de licencias. 822

1. Solicitud de licencia de parcelación 822
Modelo a 822
Modelo b. Solicitud de licencia de parcelación 824

2. Solicitud de licencia para movimiento de tierras 825

3. Solicitud para primera ocupación. Otros relativos a la primera ocupación. 826
a. Escrito de solicitud 826
b. Escrito solicitado licencia de primera ocupación. 827
c. Escrito solicitado licencia de primera ocupación parcial. 828
d. Escrito solicitando licencia de primera ocupación con deposito de fianza para ejecutar obras de urbanización. 829
e. Informe de los servicios técnicos municipales favorable al otorgamiento. 831
f. Informe de los servicios técnicos municipales desfavorable al otorgamiento. 832
g. Informe jurídico 833
h. Resolución otorgando o denegando la licencia. 834
i. Propuesta de resolución desfavorable al otorgamiento de licencia 835
j. Decreto de concesión. 836
k. Decreto denegando la licencia. 837
l. Notificación. 838

4. Solicitud de licencia de cambio de uso de un edificio. Varios relativos al cambio de uso. 839
a. Escrito de solicitud 839
b. Propuesta de resolución favorable al otorgamiento. 840
c. Información pública de la solicitud. Edicto. 841
d. Acuerdo aprobatorio de estudio de viabilidad para cambio de uso. Anuncio de información pública. 842

5. Solicitud de licencia para demolición de edificaciones. Otros relacionados con la demolición. 843
a. Escrito de solicitud de licencia. 843
b. Propuesta de resolución favorable al otorgamiento. 844

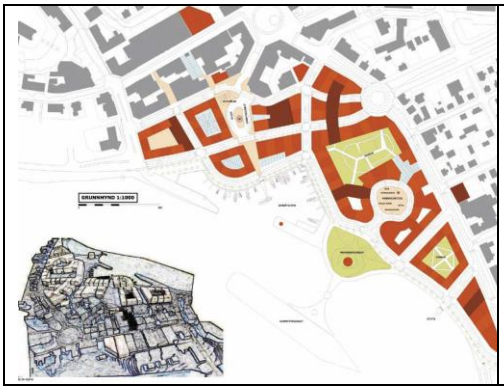
PARTE DÉCIMO OCTAVA 846

Ordenanza en materia de licencias. 846

1. Modelo de Ordenanzas reguladoras 846

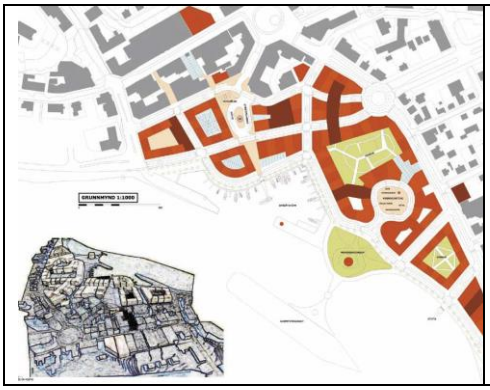
2. Ordenanza Municipal de Inspección y control urbanístico. 850
En la base de esta Ordenanza se encuentra la consideración de que la complejidad y los problemas derivados de la Inspección Urbanística, hacen necesario que la Ordenanza regule todos los aspectos de la misma en los ámbitos de funcionamiento y régimen sancionador, e igualmente en el ámbito de las Ordenes de Ejecución. 850
La Ordenanza tiene como objetivos: a) Regular las Ordenes de Ejecución y b) Regular la Inspección Urbanística en los ámbitos de funcionamiento y régimen sancionador. 850
El incumplimiento de las órdenes de ejecución, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, podrá dar lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes 850
La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos competentes en materia de edificación y uso del suelo han de realizar con la finalidad de comprobar que una y otra se ajusten a las especificaciones del ordenamiento urbanístico. 850
Los Inspectores Urbanísticos, gozan de autonomía en el ejercicio de su función y en el desarrollo de la misma, estando facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos a la actuación inspeccionada, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa ambiental y urbanística aplicables y obtener la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones, que están obligados a suministrarle los órganos competentes y los particulares. 850

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **La inspección urbanística.**
- **Clases de infracciones urbanísticas**
- **Prescripción de las infracciones urbanísticas**
- **Infracciones urbanísticas y código penal.**
- **Tramitación de expediente por no solicitar licencia de edificación.**
- **¿Cómo hay que subsanar la falta de licencia? El restablecimiento de la legalidad urbanística.**
- **Los expedientes de legalización de edificaciones**
- **La demolición de lo ilegalmente construido.**
- **Normativa autonómica en obras sin licencia.**
- **El expediente contra obras terminadas sin ajustarse a licencia o sin licencias.**
- **Expediente de Legalización de actuaciones parcialmente ilegales.**

Introducción



Inspección urbanística y viviendas ilegales

La Inspección Urbanística tiene como finalidad asegurar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, donde se integran las determinaciones contenidas en el planeamiento urbanístico.

Para garantizar la protección de la legalidad urbanística la actividad inspectora se dirige a comprobar que los actos de parcelación, urbanización, construcción, y uso del suelo o el subsuelo se ajustan a la legislación y al planeamiento vigente.

La protección de la legalidad urbanística es una competencia atribuida por la legislación vigente a los Ayuntamientos y a las Comunidades autónomas. La actividad inspectora se realiza de forma coordinada mediante la cooperación con los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma, así como otras instituciones públicas como el Poder Judicial, Fiscalía, Defensor del Pueblo, Registros de la Propiedad y Guardia Civil.

En este marco la inspección urbanística se realiza las siguientes funciones:
• **Controlar el cumplimiento de la ordenación urbanística, especialmente en relación con los actos de edificación y uso del suelo.**
• **Adoptar medidas para el restablecimiento de la legalidad urbanística alterada, así como la tramitación de procedimientos sancionadores por la comisión de infracciones urbanísticas.**
• **Informar y asesorar a las Administraciones y autoridades competentes.**

Serán los Ayuntamientos los que con carácter inexcusable deberán llevar a cabo labores inspectoras en su término municipal por sí mismos, por medio del cuerpo de Inspección Urbanística Municipal o por el cuerpo de Policía Local o, cuando no

disponga de los mismos, deberán asegurar el desarrollo de la función inspectora mediante la asistencia de los servicios técnicos de las Oficinas Técnicas Urbanísticas o de las Diputaciones.

Elemento esencial de la inspección es el acta, levantada por el personal inspector en el ejercicio de las competencias propias en materia de disciplina urbanística, que goza de presunción de veracidad en cuanto a los hechos que se contienen en ella, salvo prueba en contrario. La Ley concreta que los hechos que figuren en las actas de inspección darán lugar a la actuación de oficio del órgano urbanístico competente.

La norma reconoce el deber de colaboración en el ejercicio de la función inspectora, especificando que dicha colaboración incluye la obligación de permitir el acceso a todos los inmuebles que no tengan la condición legal de domicilio, sin definir lo que debe entenderse por el mismo. Impedir o dificultar la labor inspectora constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección a los efectos de su consideración como infracción urbanística.

Además, tanto las Administraciones públicas como los particulares estarán obligados a colaborar con los inspectores urbanísticos y a facilitarles el acceso a las edificaciones, construcciones o instalaciones, el examen de toda la documentación relacionada con el cumplimiento de la legalidad urbanística, así como la obtención de copias o reproducciones de esta.

Legalización de viviendas sin licencia

En cuanto a la legalización de viviendas sin licencia, éste es uno de los problemas más habituales y complicados de resolver. Algunos de los ejemplos más típicos serían dos apartamentos que se han unido por dentro, una casa aislada en una parcela rural, el cierre de una pequeña terraza para ampliar la vivienda o, incluso un piso reconvertido en oficina que se decide alquilar de nuevo como vivienda. Además, este problema suele aparecer en el momento más inoportuno: durante una compraventa, en mitad de una herencia o al solicitar el alta de la luz para nuestra nueva vivienda.

Para legalizar las edificaciones ilegales, en primer lugar debe comprobarse la documentación original de la vivienda. Lo más probable es que se adjuntara una copia de la Licencia de Primera Ocupación al resto de documentos. Recordar que también se puede llamar Cédula de Habitabilidad o incluso Cédula de Habitabilidad de Primera Ocupación. En segundo lugar, puede revisarse el texto completo de la escritura de propiedad de la vivienda. En muchas ocasiones se hace referencia a la Licencia. Si tampoco se logra averiguar nada nuevo, pruebe a solicitar información sobre su vivienda al Registro de la Propiedad.

Si después de todo esto, no se consigue localizar ninguna información sobre la Licencia, solo queda preguntar en el Ayuntamiento. Allí deberían tener una copia guardada junto con el expediente original.

Si la vivienda nunca ha tenido Licencia de Primera Ocupación, la única solución pasa por regularizar esta situación. Hay que redactar un Expediente de Legalización. Llegados a este punto, es inevitable afrontar el punto más delicado: todas las construcciones no son legalizables.

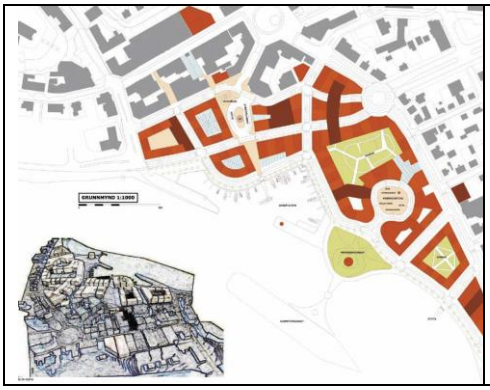
El siguiente paso es comprobar si la vivienda a legalizar cumple con la normativa aplicable. Si la respuesta es positiva, deberá buscarse un Arquitecto y presentar un Expediente de Legalización en el Ayuntamiento. En caso contrario, habrá que estudiar si mediante una obra de reforma sería posible llegar a cumplirla. En tal caso, se deberá elaborar un Proyecto de Reforma y un Expediente de Legalización de la vivienda reformada. Posteriormente, ambos documentos se presentaran conjuntamente en el Ayuntamiento. Cuando tampoco sea posible cumplir la normativa realizando obras de reforma, solo queda estudiar el motivo exacto de esta imposibilidad y valorar si existen alternativas.

Todas estas cuestiones se analizan desde una perspectiva práctica y profesional en la guía de la inspección urbanística y obras sin licencia. Edificaciones y viviendas ilegales.

PARTE PRIMERA

La inspección urbanística.

Capítulo 1. La inspección urbanística



1. La inspección urbanística. Concepto y competencia.