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

CURSO/GUÍA PRÁCTICA INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y OBRAS SIN LICENCIA

Índice

¿QUÉ APRENDERÁ? *24*

Introducción. *25*

PARTE PRIMERA. *26*

Fundamentos de la inspección urbanística **26**

Capítulo 1: Conceptos esenciales de la inspección urbanística *26*

1. Definición, finalidad y principios **26**
a. Definición de la inspección urbanística 26
b. Finalidad y objetivos estratégicos 27
c. Principios de legalidad, proporcionalidad y transparencia 27

2. Evolución histórica y tendencia internacional **28**
a. Orígenes de la disciplina urbanística 28
b. Hitos normativos relevantes 29
c. Tendencias emergentes a nivel global 29

3. Sujetos competentes y ámbitos de actuación **30**
a. Administración estatal y regional 30
b. Administración local y entes metropolitanos 30
c. Colaboración con organismos supranacionales 31

4. Derechos y deberes de los inspeccionados **31**
a. Derecho de audiencia y defensa 31
b. Deber de permitir el acceso y aportar documentación 31
c. Confidencialidad y protección de datos 32

5. Ética y responsabilidad del inspector urbanístico **32**
a. Código de conducta profesional 32
b. Prevención de conflictos de interés 32
c. Responsabilidad civil, penal y disciplinaria 32

6. Taller práctico: primera aproximación a un caso tipo **33**
a. Análisis de la normativa aplicable 33
b. Identificación de sujetos intervinientes 33
c. Elaboración de un esquema de actuación 33

Capítulo 2: Terminología y clasificación de obras sin licencia en la inspección urbanística *35*

1. Tipología de obras sin licencia **35**
a. Obra nueva sin título habilitante 35
b. Ampliación o reforma sin licencia 35
c. Cambios de uso no autorizados 36

2. Situaciones fuera de ordenación y asimiladas **36**
a. Fuera de ordenación total 36
b. Fuera de ordenación parcial 36
c. Situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO) 36

3. Tipificación de infracciones urbanísticas **37**
a. Infracciones leves 37

b. Infracciones graves 37
c. Infracciones muy graves 37

4. Elementos constitutivos de la infracción 37
a. Sujeto responsable 37
b. Conducta típica 38
c. Resultado o daño urbanístico 38

5. Prescripción y caducidad de actuaciones 38
a. Plazos de prescripción de la infracción 38
b. Caducidad del procedimiento 38
c. Efectos de la prescripción 40

6. Taller práctico: clasificación de supuestos reales 40
a. Análisis de expediente de obra menor 40
b. Clasificación de una obra mayor sin licencia 40
c. Determinación de la tipificación y plazo aplicable 40

PARTE SEGUNDA 41

Marco legal internacional de la inspección urbanística 41

Capítulo 3: Normativa supranacional y principios comunes aplicables a la inspección urbanística 41

1. Derecho internacional urbanístico y ODS 41
a. Objetivos de Desarrollo Sostenible 41
b. Agenda Urbana de Naciones Unidas 41
c. Principio de desarrollo sostenible 42

2. Directivas y reglamentos de la Unión Europea 42
a. Directiva de servicios y licencias 42
b. Directiva de evaluación ambiental 42
c. Reglamento de gobernanza de datos 43

3. Mecanismos de armonización normativa 43
a. Soft law y recomendaciones 43
b. Jurisprudencia del TJUE 43
c. Cooperación administrativa europea 43

4. Responsabilidad internacional de los Estados 44
a. Procedimiento de infracción comunitaria 44
b. Relación con los tribunales internacionales 44
c. Reparación y cumplimiento de sentencias 44

5. Modelos legales fuera de la UE 44
a. Norteamérica: zoning y building codes 44
b. América Latina: sistemas federales y unitarios 45
c. Asia-Pacífico y África: desafíos y avances 45

6. Taller práctico: matriz comparativa básica 45
a. Selección de variables de comparación 45
b. Elaboración de la matriz 45
c. Interpretación de resultados 46

Capítulo 4: Fuentes internas y jerarquía normativa en la inspección urbanística por países47

1. Constitución y leyes marco 47

a. Principio de reserva de ley 47
b. Competencias exclusivas y compartidas 47
c. Impacto de la supremacía constitucional 48

2. Leyes urbanísticas estatales y regionales 48
a. Estructura típica de una ley urbanística 48
b. Competencias autonómicas o provinciales 48
c. Régimen transitorio y disposiciones derogatorias 48

3. Reglamentos y disciplina urbanística 49
a. Contenido mínimo del reglamento 49
b. Régimen sancionador y medidas de tutela 49
c. Procedimientos de restablecimiento de la legalidad 49

4. Ordenanzas y normativa local 49
a. Competencia normativa municipal 49
b. Ordenanzas de licencias y disciplina 50
c. Inspección urbanística en la ordenanza fiscal 50

5. Normas técnicas y códigos de edificación 50
a. Código Técnico de la Edificación (CTE) y equivalentes 50
b. Normas sísmicas y de accesibilidad 50
c. Integración en el proceso de inspección 51

6. Taller práctico: árbol normativo de un país modelo 51
a. Selección de un país de referencia 51
b. Identificación de fuentes jerárquicas 51
c. Elaboración del árbol normativo 51

PARTE TERCERA. 52

Procedimientos de la inspección urbanística 52

Capítulo 5: Planificación y programación de la inspección urbanística 52

1. Análisis de riesgo y priorización 52
a. Identificación de variables de riesgo 52
b. Sistemas de puntuación y ranking 53
c. Priorización anual de objetivos 53

2. Elaboración del Plan de Inspección 54
a. Estructura y contenido mínimo 54
b. Calendario y fases de ejecución 54
c. Aprobación y revisión del plan 54

3. Coordinación interadministrativa 55
a. Convenios y protocolos de colaboración 55
b. Intercambio de información 55
c. Actuaciones conjuntas y delegadas 55

4. Comunicación y transparencia 56
a. Publicidad del plan y de los resultados 56
b. Portales de datos abiertos 56
c. Rendición de cuentas 56

5. Participación ciudadana 57
a. Canales de denuncia y quejas 57
b. Protección del denunciante 57

c. Colaboración con organizaciones sociales 57

6. Taller práctico: diseño de un plan anual 57
a. Definición de indicadores clave 57
b. Asignación de recursos y presupuesto 58
c. Cronograma de hitos 58

Capítulo 6: Ejecución in situ de la inspección urbanística 59

1. Preparación de la visita 59
a. Revisión documental previa 59
b. Equipamiento y logística 59
c. Citaciones y avisos 60

2. Desarrollo de la visita y recogida de evidencias 60
a. Acceso a la propiedad 60
b. Inspección visual y mediciones 60
c. Registro fotográfico y videográfico 60

3. Redacción del acta de inspección 61
a. Datos identificativos y hechos constatados 61
b. Descripción gráfica y técnica 61
c. Conclusiones preliminares 61

4. Diligencias complementarias y notificaciones 61
a. Requerimientos de información 61
b. Notificación al interesado 62
c. Colaboración con otros servicios 62

5. Seguridad del inspector urbanístico 62
a. Evaluación de riesgos laborales 62
b. Equipos de protección individual 62
c. Protocolo ante incidentes 62

6. Taller práctico: simulación de visita 62
a. Planificación del caso 62
b. Desarrollo paso a paso 63
c. Elaboración del acta definitiva 63

PARTE CUARTA. 64

Licencias, deber de edificar y regularización en la inspección urbanística 64

Capítulo 7: Tramitación de licencias urbanísticas y control posterior 64

1. Tipos de licencias urbanísticas 64
a. Obra mayor 64
b. Obra menor 65
c. Licencias de uso y demolición 65

2. Procedimiento administrativo de concesión 65
a. Solicitud y documentación 65
b. Informes técnicos y jurídicos 65
c. Resolución y notificación 66

3. Silencio administrativo y caducidad 66
a. Plazos de resolución 66
b. Efectos del silencio 66

c. Procedimiento de caducidad 66

4. Control de ejecución y certificación final 66
a. Certificado final de obra 66
b. Inspección de primera ocupación 67
c. Archivo y registro 67

5. Registro y publicidad de licencias 67
a. Registro municipal de licencias 67
b. Coordinación con el Registro de la Propiedad 67
c. Publicidad activa 67

6. Taller práctico: checklist de verificación 68
a. Lista de comprobación documental 68
b. Lista de verificación in situ 68
c. Elaboración de informe de conformidad 68

Capítulo 8: Deber de edificar y responsabilidades del promotor en la inspección urbanística69

1. Concepto y fundamentación legal 69
a. Función social de la propiedad 69
b. Vinculación al planeamiento vigente 69
c. Plazos de edificación forzosa 69

2. Registro de solares y plazos de edificación 70
a. Inscripción de solares 70
b. Declaración de incumplimiento 70
c. Consecuencias jurídicas 70

3. Dirección facultativa y garantías técnicas 70
a. Funciones del arquitecto 70
b. Seguro decenal y otras garantías 70
c. Libro del edificio 71

4. Supervisión administrativa durante la obra 71
a. Visitas de inspección periódicas 71
b. Control de modificaciones de proyecto 71
c. Registro de incidencias 71

5. Responsabilidad civil y penal del promotor 71
a. Responsabilidad extracontractual 71
b. Delitos contra la ordenación del territorio 71
c. Régimen de seguros obligatorios 72

6. Taller práctico: expediente por incumplimiento 72
a. Iniciación de oficio 72
b. Trámite de audiencia 72
c. Resolución y medidas 72

Capítulo 9: Procedimientos de regularización y legalización de obras sin licencia 73

1. Inicio del expediente de legalización 73
a. Acta de inspección como base 73
b. Denuncia de terceros 73
c. Incoación de oficio 73

2. Proyecto de legalización y documentación técnica 74
a. Memoria descriptiva 74

b. Planos y anejos 74
c. Certificados de seguridad 74

3. Evaluación de compatibilidad urbanística 74
a. Informe técnico 74
b. Informe jurídico 74
c. Propuesta de resolución 75

4. Resolución administrativa y efectos 75
a. Legalización condicionada 75
b. Legalización denegada 75
c. Registro y publicidad 75

5. Amnistías y planes especiales de regularización 75
a. Supuestos de amnistía urbanística 75
b. Planes especiales de adecuación 76
c. Incorporación al planeamiento 76

6. Taller práctico: expediente completo 76
a. Cronograma del procedimiento 76
b. Modelos de oficio y notificación 76
c. Cierre y archivo 76

PARTE QUINTA. 77

Régimen sancionador y medidas cautelares en la inspección urbanística 77

Capítulo 10: Procedimiento sancionador en la inspección urbanística 77

1. Inicio y diligencias previas 77
a. Acuerdo de iniciación 77
b. Comunicación al instructor 77
c. Diligencias preliminares 77

2. Instrucción y práctica de pruebas 78
a. Alegaciones del interesado 78
b. Prueba pericial 78
c. Periodo de prueba 78

3. Propuesta de resolución y alegaciones 78
a. Redacción de la propuesta 78
b. Trámite de audiencia 78
c. Informe técnico complementario 78

4. Resolución, notificación y recursos 79
a. Resolución administrativa 79
b. Recurso de reposición 79
c. Recurso contencioso-administrativo 79

5. Multas coercitivas y recargos 79
a. Imposición progresiva 79
b. Criterios de graduación 79
c. Procedimiento de apremio 79

6. Taller práctico: redacción de resolución 80
a. Estructura del documento 80
b. Clausulado sancionador 80
c. Notificación electrónica 80

Capítulo 11: Medidas cautelares y ejecución forzosa en la inspección urbanística 81

1. Suspensión de obras y precintado 81
a. Requisitos legales 81
b. Procedimiento abreviado 81
c. Levantamiento de la suspensión 82

2. Orden de demolición y restitución 82
a. Supuestos de demolición total 82
b. Demolición parcial 83
c. Ejecución subsidiaria 83

3. Multas coercitivas y ejecución subsidiaria 83
a. Naturaleza y finalidad 83
b. Importes y periodicidad 83
c. Ejecución de oficio 84

4. Protección judicial y medidas cautelares judiciales 84
a. Solicitud ante el órgano judicial 84
b. Garantías y cauciones 84
c. Compatibilidad con la vía administrativa 84

5. Responsabilidad patrimonial de la administración 84
a. Supuestos de indemnización 84
b. Cálculo del daño 85
c. Procedimiento de reclamación 85

6. Taller práctico: esquema de expediente de demolición 85
a. Guion cronológico 85
b. Documentación imprescindible 85
c. Asignación de costes 85

PARTE SEXTA. 87

Innovación, gobernanza y casos comparados en inspección urbanística 87

Capítulo 12: Innovación tecnológica aplicada a la inspección urbanística 87

1. Sistemas de información geográfica avanzados 87
a. Integración de capas 87
b. Análisis espacial 87
c. Publicación web 88

2. Teledetección y satélites de alta resolución 88
a. Fuentes de datos 88
b. Detección de cambios 88
c. Control periódico 88

3. BIM y gemelos digitales territoriales 89
a. Modelos BIM en inspección 89
b. Sincronización con SIG 89
c. Gemelo digital de ciudad 89

4. Inteligencia artificial y big data urbanístico 89
a. Algoritmos de detección automática 89
b. Predicción de riesgos 89
c. Paneles de mando 90

5. Blockchain y trazabilidad de licencias 90
a. Registro inmutable 90
b. Smart contracts 90
c. Casos piloto 90

6. Taller práctico: prototipo SIG-BIM 90
a. Configuración del entorno 90
b. Integración de datos BIM 91
c. Visualización de resultados 91

PARTE SÉPTIMA. 92

Herramientas prácticas de la inspección urbanística 92

Capítulo 13: Checklists de inspección urbanística 92

CHECKLIST 1 · DOCUMENTAL PREVIO A LA VISITA 92
Sección 1 · Datos básicos del expediente 92
Sección 2 · Solicitud de licencia 92
Sección 3 · Proyecto técnico 93
Sección 4 · Certificados e informes 93

CHECKLIST 2 · VISITA DE OBRA (IN SITU) 93
Sección 1 · Preparativos 93
Sección 2 · Verificación de vallado y seguridad 93
Sección 3 · Comprobación de alineaciones y retranqueos 93
Sección 4 · Revisiones estructurales 94

CHECKLIST 3 · MEDICIONES Y PLANOS 94
Sección 1 · Toma de puntos topográficos 94
Sección 2 · Contraste con proyecto aprobado 94
Sección 3 · Registro fotográfico 94

CHECKLIST 4 · REDACCIÓN DEL ACTA DE INSPECCIÓN 95
Sección 1 · Datos identificativos 95
Sección 2 · Hechos constatados 95
Sección 3 · Conclusiones preliminares 95

CHECKLIST 5 · VALORACIÓN DE INFRACCIÓN 95
Sección 1 · Tipo de infracción (marcar) 95
Sección 2 · Gravedad y repercusión 95
Sección 3 · Propuesta de sanción 96

CHECKLIST 6 · CIERRE DE EXPEDIENTE 96
Sección 1 · Cumplimiento de medidas correctoras 96
Sección 2 · Archivo documental 96
Sección 3 · Comunicación al registro 96

Capítulo 14: Formularios procesales de inspección urbanística 98

1. FORMULARIO DE DENUNCIA CIUDADANA 98
Sección 1 · Datos del denunciante 98
Sección 2 · Descripción de los hechos denunciados 98
Sección 3 · Documentación adjunta 99

2. FORMULARIO DE ACTA DE INSPECCIÓN 99
Sección 1 · Hechos descritos 99

Sección 2 · Medios de prueba 99
Sección 3 · Observaciones y recomendaciones preliminares 100

3. FORMULARIO DE REQUERIMIENTO DE LEGALIZACIÓN 100
Sección 1 · Descripción de la infracción 100
Sección 2 · Plazo de presentación de proyecto de legalización 100
Sección 3 · Advertencias legales 100

4. FORMULARIO DE INICIO DE EXPEDIENTE SANCIONADOR 101

5. FORMULARIO DE PROPUESTA DE RESOLUCIÓN 101
Sección 1 · Relación de hechos probados 101
Sección 2 · Fundamentación jurídica 101
Sección 3 · Propuesta de sanción 102
Sección 4 · Trámite de audiencia 102

6. FORMULARIO DE RESOLUCIÓN DEFINITIVA 102

Capítulo 15: Matrices de riesgo y programación en inspección urbanística 104

1. IDENTIFICACIÓN DE VARIABLES DE RIESGO 104
FORMULARIO 1 · Ficha de Identificación Inicial 104
Sección 1 · Datos generales de la actuación 104
Sección 2 · a. Dimensión de la obra 104
Sección 3 · b. Ubicación y planificación 105
Sección 4 · c. Historial del promotor 105

2. CONSTRUCCIÓN DE MATRICES DE RIESGO 105
FORMULARIO 2 · Plantilla de Matriz de Riesgo 105
Sección 1 · a. Puntuación de probabilidad 105
Sección 2 · b. Puntuación de impacto 105
Sección 3 · c. Matriz de priorización 106

3. PRIORIZACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RECURSOS 106
FORMULARIO 3 · Hoja de Programación de Inspecciones 106
Sección 1 · a. Criterios de asignación 106
Sección 2 · b. Asignación de equipos 106
Sección 3 · c. Plan de seguimiento 106

4. INDICADORES CLAVE DE DESEMPEÑO (KPI) 107
FORMULARIO 4 · Cuadro de Mando de KPI 107
Sección 1 · a. Definición de indicadores 107
Sección 2 · b. Recolección de datos 107
Sección 3 · c. Evaluación periódica 107

5. AUDITORÍA INTERNA Y REVISIÓN DEL PLAN 108
FORMULARIO 5 · Protocolo de Auditoría Interna 108
Sección 1 · a. Metodología 108
Sección 2 · b. Informe de resultados 108
Sección 3 · c. Acciones de mejora 108

6. EJEMPLO PRÁCTICO COMPLETO 108
a. Datos de partida 108
b. Elaboración de la matriz 108
c. Plan de acción resultante 109

Capítulo 16: Guías rápidas y protocolos técnicos de inspección urbanística 110

1. GUÍA RÁPIDA DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO 110
a. Instrumental necesario 110
b. Procedimiento paso a paso 110
c. Criterios de precisión 111

2. GUÍA RÁPIDA DE FOTOGRAMETRÍA CON DRONES 111
a. Plan de vuelo 111
b. Procesado de imágenes 111
c. Integración en SIG 111

3. PROTOCOLO DE MEDICIÓN DE SUPERFICIES 111
a. Norma aplicable 111
b. Herramientas recomendadas 112
c. Margen de tolerancia 112

4. PROTOCOLO DE EVALUACIÓN ESTRUCTURAL VISUAL 112
a. Identificación de patologías 112
b. Uso de fichas de campo 112
c. Informe de daños 112

5. BUENAS PRÁCTICAS DE COMUNICACIÓN EN LA VISITA 113
a. Presentación y acreditación 113
b. Explicación de alcance 113
c. Gestión de conflictos 113

6. PROTOCOLO DE CIERRE DE VISITA Y CUSTODIA DE EVIDENCIAS 113
a. Firma del acta 113
b. Copia para el interesado 113
c. Almacenamiento seguro 113

Capítulo 17: Expedientes modelo y documentación digital en la inspección urbanística ..115

1. EXPEDIENTE DIGITAL TIPO PARA OBRA EN CURSO 115
a. Estructura de carpetas 115
b. Documentos obligatorios 116
c. Registro de actuaciones 116

2. EXPEDIENTE DIGITAL TIPO PARA OBRA TERMINADA 116
a. Certificado final 116
b. Inspección de primera ocupación 116
c. Cierre y archivo 116

3. EXPEDIENTE MODELO DE DEMOLICIÓN 117
a. Orden de demolición 117
b. Proyecto de derribo 117
c. Acta de restitución 117

4. EXPEDIENTE MODELO DE LEGALIZACIÓN 117
a. Solicitud de legalización 117
b. Informes técnicos 117
c. Resolución aprobatoria 117

5. PLANTILLAS EDITABLES Y CAMPOS DE FORMULARIO 118
a. Formato normalizado 118
b. Campos obligatorios (marcados **gris oscuro**) 118
c. Campos opcionales (marcados gris claro) 118

6. REPOSITORIO Y GESTIÓN DOCUMENTAL DIGITAL 118
a. Sistema de gestión electrónica 118
b. Metadatos y etiquetado 118
c. Copias de seguridad 118

Capítulo 18: ORDENANZA MUNICIPAL DE INSPECCIÓN Y CONTROL URBANÍSTICO 120
TÍTULO PRELIMINAR 121
OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN 121
TÍTULO I 121
ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y OTRAS ACTUACIONES 121
TÍTULO II 122
PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA 122
DISPOSICIONES ADICIONALES 123
DISPOSICIÓN FINAL 123

Capítulo 19: CONTENIDO DOCUMENTAL DE UN EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS124
0. FINALIDAD Y ALCANCE 124
1. CRITERIOS GENERALES DE REDACCIÓN 124
2. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA ORIENTATIVA 125
I. MEMORIA 125
II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (PLANOS) 125
III. MEDICIONES Y VALORACIÓN 126
IV. DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS 126
3. EXPEDIENTE DIGITAL – ESTRUCTURA DE CARPETAS RECOMENDADA 126
4. REGISTRO DE ACTUACIONES (modelo en Excel) 126
5. EJEMPLO RESUMIDO DE USO 126

Capítulo 20: PLAN DE INSPECCIÓN URBANÍSTICA 128
PREÁMBULO 128
TÍTULO I · OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN 128
TÍTULO II · OBJETIVOS, PRIORIDADES Y PLAZO 129
TÍTULO III · ORGANIZACIÓN DE LA INSPECCIÓN 129
TÍTULO IV · METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS 130
TÍTULO V · PROGRAMACIÓN Y SEGUIMIENTO 130
TÍTULO VI · DOCUMENTOS Y ACTUACIONES 131
TÍTULO VII · REVISIÓN Y VIGENCIA 131
ANEXO I · MATRIZ DE PRIORIZACIÓN BÁSICA 132
ANEXO II · ESTRUCTURA DE EXPEDIENTE DIGITAL 132
ANEXO III · MODELOS NORMALIZADOS 132

Capítulo 21: EXPEDIENTES DE LEGALIZACIÓN — (Construcción ejecutada sin proyecto ni dirección de obra) 133
I. EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN DE EDIFICACIONES 133
A) Definición 133
B) Alcance habitual 133
C) DOCUMENTACIÓN BÁSICA 134
D) FORMULARIO DE CONTROL RÁPIDO 135
E) Obras inacabadas 135
F) Pasos resumidos 135

II. LEGALIZACIÓN DE DIRECCIÓN DE OBRA 136
A) Definición 136
B) Documentación (obra terminada) 136
C) Documentación (obra en construcción) 136

D) Formulario básico de memoria de dirección 136
III. ESTRUCTURA DIGITAL RECOMENDADA 136
IV. CHECKLIST FINAL DE SUBMISIÓN 137
Capítulo 22: RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA 138
SECCIÓN 1 · INICIO DEL EXPEDIENTE 138
SECCIÓN 2 · ÓRGANOS COMPETENTES 139
SECCIÓN 3 · INSTANCIA DE LEGALIZACIÓN 139
SECCIÓN 4 · TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE 140
SECCIÓN 5 · INCUMPLIMIENTO DEL REQUERIMIENTO 140
SECCIÓN 6 · MODELOS NORMALIZADOS 141
SECCIÓN 7 · CHECKLIST DEL INSPECTOR 141
Capítulo 23: RESTAURACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA (Post-legalización fallida o imposible) 142
1. CONCEPTOS CLAVE 142
2. SUPUESTOS QUE OBLIGAN A RESTAURAR 143
3. TRAMITACIÓN 143
4. INCUMPLIMIENTO · EJECUCIÓN SUBSIDIARIA 143
5. MATRIZ DE RESTAURACIÓN RÁPIDA 144
6. CHECKLIST DEL EXPEDIENTE DE RESTAURACIÓN 144
7. SUPUESTOS ESPECIALES 144
8. MEDIDAS SANCIONADORAS ACCESORIAS (solo ILÍCITOS GRAVES/MUY GRAVES) 145
9. PLANTILLAS DISPONIBLES 145
Capítulo 24: PROTOCOLO DE MEDIDAS JUDICIALES. Potestades, plazos y trámites 146
0. FINALIDAD 146
1. CONCEPTO Y ÁMBITO DE PROTECCIÓN 146
2. MEDIDAS CAUTELARES 147
3. EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN 147
4. RESTAURACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA 148
5. OBRAS TERMINADAS SIN TÍTULO O CONTRARIAS A ÉL 148
6. TÍTULOS HABILITANTES ANULADOS (LICENCIAS ILEGALES) 149
7. PLAZOS CLAVE (REFERENCIA ORIENTATIVA) 149
8. CHECKLIST INTEGRADO DEL PROCEDIMIENTO 149
Capítulo 25: EXPEDIENTE MODELO · SUSPENSIÓN DE OBRAS EN CURSO SIN LICENCIA 150
A. OBJETO Y ALCANCE 150

B. ESQUEMA GENERAL DEL PROCEDIMIENTO 150

C. MODELOS NORMALIZADOS.....151

MODELO.0 · Acta de inspección (extracto) 151
MODELO 1 · Decreto de suspensión y requerimiento..... 152
MODELO 2 · Notificación a promotor / contratista..... 152
MODELO 3 · Anotación registral preventiva (opcional) 152

D. CHECKLIST DEL INSPECTOR.....152

E. DIAGRAMA DE FLUJO (ASCII) 153

F. TABLA RESUMEN DE PLAZOS RECOMENDADOS.....153

G. RECOMENDACIONES PRÁCTICAS.....153

Capítulo 26: EXPEDIENTE MODELO · OBRAS TERMINADAS SIN LICENCIA O FUERA DE LICENCIA 154

0. MARCO GENERAL.....154

A. REQUISITOS PARA ACTUAR 154

B. FASES DEL EXPEDIENTE DE PROTECCIÓN.....155

FASE 1 Iniciación..... 155
FASE 2 Requerimiento de legalización 155
FASE 3 Tramitación del expediente de legalización 155
FASE 4 Resolución 155
FASE 5 Ejecución..... 155

C. MODELOS NORMALIZADOS.....155

MODELO A · Requerimiento de legalización 155
MODELO B · Resolución de NO legalización + Demolición..... 156
D. CHECKLIST DEL EXPEDIENTE..... 156
E. DIAGRAMA DE FLUJO (ASCII)..... 156
F. PLAZOS DE REFERENCIA (AJUSTABLES) 157
G. RECOMENDACIONES..... 157

Capítulo 27: EXPEDIENTE CONTRA OBRAS TERMINADAS SIN LICENCIA O FUERA DE LICENCIA 158

1. FICHA DE INICIACIÓN 158

2. INFORME TÉCNICO DE INSPECCIÓN 159

3. DECRETO DE INCOACIÓN Y REQUERIMIENTO 160

4. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.....160

5. RESOLUCIÓN DEFINITIVA.....161

6. CHECKLIST Y DIAGRAMA DE FLUJO 162

Capítulo 28: ANÁLISIS DE ERRORES FRECUENTES EN LOS FORMULARIOS-TIPO (Expedientes por obras terminadas sin licencia o fuera de licencia) 163

A. ANÁLISIS DE ERRORES FRECUENTES EN LOS FORMULARIOS-TIPO.....163

1. ERRORES DE ENCABEZADO Y METADATOS 163
2. OMISIÓN DE DATOS ESENCIALES 163

3. CONFUSIÓN ENTRE EXPEDIENTE DE PROTECCIÓN Y SANCIONADOR 164
4. DEFICIENCIAS EN LA MOTIVACIÓN JURÍDICA 164
5. PLAZOS Y ADVERTENCIAS IMPRECISOS 164
6. FORMATO DE NOTIFICACIÓN DEFICIENTE 164
7. ERRORES TÉCNICO-URBANÍSTICOS 164
8. ANOTACIÓN REGISTRAL 164
9. LENGUAJE Y REDACCIÓN 165
10. INSTRUCCIÓN PROBATORIA INCOMPLETA 165

B. RECOMENDACIONES DE MEJORA 165
1. Normalizar plantillas 165
2. Separar claramente expedientes 165
3. Fundamentos jurídicos específicos 165
4. Datos técnicos verificables 165
5. Notificaciones seguras 166
6. Redacción clara y coherente 166

C. CHECKLIST RÁPIDO DE REVISIÓN FINAL 166

Capítulo 29: FORMULARIOS OPERATIVOS • OBRAS SIN LICENCIA O ILEGALES (Procedimientos de legalización, suspensión y sanción) 167

MODELO 1 • DENUNCIA DE PARTICULAR 167

MODELO 2 • INFORME DE OFICIO (SERVICIO INSPECCIÓN) 168

MODELO 3 • PROVIDENCIA DE ALCALDÍA (ACTUACIONES PREVIAS) 168

MODELO 4 • CERTIFICADO DE SECRETARÍA (INEXISTENCIA DE LICENCIA) 169

MODELO 5 • INFORME TÉCNICO MUNICIPAL 169

MODELO 6 • DECRETO DE INICIO (REQUIERE LEGALIZACIÓN) 170

MODELO 7 • NOTIFICACIÓN AL INTERESADO (INICIO LEGALIZACIÓN) 170

MODELO 8 • NOTIFICACIÓN AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD 171

MODELO 9 • CERTIFICADO DE ALEGACIONES PRESENTADAS 171

MODELO 10 • INFORME TÉCNICO SOBRE ALEGACIONES 171

MODELO 11 • PROPUESTA DE RESOLUCIÓN (SECRETARÍA) 172

MODELO 12 • RESOLUCIÓN DEFINITIVA (LEGALIZA / DEMUELE) 172

MODELO 13 • ACTA DE INSPECCIÓN (SUSPENSIÓN DE OBRAS) 173

MODELO 14 • DECRETO DE SUSPENSIÓN CAUTELAR 173

MODELO 15 • OFICIO A OTRO ENTE (COMUNICACIÓN ACTUACIÓN ILEGAL) 173

MODELO 16 • COMUNICACIÓN A INTERESADOS (SUSPENSIÓN) 174

CHECKLIST GLOBAL DE TRAMITACIÓN 174

Capítulo 30: FORMULARIOS – LEGALIZACIÓN DE ACTUACIONES PARCIALMENTE ILEGALES175

0 • HOJA DE RUTA Y CHECKLIST DEL EXPEDIENTE 176

1 • DENUNCIA DE PARTICULAR 176

2 • INFORME DE DETECCIÓN – SERVICIO DE INSPECCIÓN 177

3 • PROVIDENCIA DE ALCALDÍA – ACTUACIONES PREVIAS....177

4 • CERTIFICADO DE INEXISTENCIA DE LICENCIA 178

5 • INFORME TÉCNICO DE COMPATIBILIDAD 178

6 • DECRETO DE INICIO + PARALIZACIÓN....179

7 • NOTIFICACIÓN AL INTERESADO – REQUERIMIENTO....179

8 • NOTIFICACIÓN AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD 180

9 • OFICIO A EMPRESAS SUMINISTRADORAS....180

10 • CERTIFICADO DE ALEGACIONES PRESENTADAS....180

11 • INFORME TÉCNICO SOBRE ALEGACIONES 180

12 • PROPUESTA DE RESOLUCIÓN – SECRETARÍA....181

13 • RESOLUCIÓN DEFINITIVA DE ALCALDÍA 181

14 • NOTIFICACIONES FINALES....181

Capítulo 31: EXPEDIENTE SANCIONADOR URBANÍSTICO 182

A. EXPEDIENTE SANCIONADOR URBANÍSTICO....182

1 • CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN GENÉRICA 182
2 • FASES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO.... 183
3 • PLANTILLAS DE DOCUMENTOS.... 184
1 ‣ ACTUACIONES PREVIAS.... 186
2 ‣ ACUERDO DE INCOACIÓN 187
3 ‣ ALEGACIONES INICIALES 187
4 ‣ PRUEBA E INFORMES 188
5 ‣ PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.... 188
6 ‣ AUDIENCIA FINAL 189
7 ‣ RESOLUCIÓN SANCIONADORA.... 189
8 ‣ NOTIFICACIÓN Y EJECUCIÓN 189

Capítulo 32: FORMULARIOS - INSPECCIÓN Y ORDEN DE EJECUCIÓN Incumplimiento del deber de conservación / rehabilitación 190

A ‣ ACTA DE INSPECCIÓN....190

B ‣ DENUNCIA DE PARTICULAR (opcional)....191

C ‣ PROVIDENCIA (Órgano Municipal)....191

D ‣ INFORME TÉCNICO 192

E ‣ ACUERDO DE INICIO (Orden de ejecución) 192

F ‣ ALEGACIONES DE LA PROPIEDAD (ejemplo) 193

G ‣ INFORME JURÍDICO 193

H ‣ RESOLUCIÓN – ORDEN DE EJECUCIÓN 193

I ‣ NOTIFICACIÓN 194

J ▸ ACTA DE COMPROBACIÓN 194

PARTE OCTAVA. 195

Práctica de la inspección urbanística 195

Capítulo 33: Casos prácticos internacionales y lecciones aprendidas en inspección urbanística 195

1. España vs. Francia: modelo mediterráneo.....195
a. Marco normativo comparado 195
b. Procedimientos de inspección 195
c. Resultados y lecciones 195

2. México vs. Argentina: modelos federales.....196
a. Sistema de competencias 196
b. Herramientas de inspección 196
c. Buenas prácticas 196

3. EEUU vs. Canadá: modelo norteamericano 196
a. Building codes y zoning 196
b. Coordinación multinivel 196
c. Evaluación de eficacia 197

4. Australia vs. Japón: modelo Asia-Pacífico.....197
a. Legislación y estándares 197
b. Tecnologías aplicadas 197
c. Retos futuros 197

5. África subsahariana: retos emergentes 197
a. Déficit normativo 197
b. Cooperación internacional 198
c. Iniciativas de mejora 198

6. Conclusiones y recomendaciones finales 198
a. Síntesis de hallazgos 198
b. Recomendaciones estratégicas 198
c. Agenda de investigación futura 198

Capítulo 34: Casos prácticos de la inspección urbanística 199

Caso práctico 1. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." La instalación de una marquesina en un edificio adosado sin autorización 199
Causa del Problema 199
Soluciones Propuestas 199
1. Solicitud ex post de licencia urbanística 199
2. Reposición al estado original 200
3. Imposición de sanción económica con atenuantes 200
4. Orientación y comunicación preventiva 200
5. Apertura de expediente de investigación complementaria 200
Consecuencias Previstas 201
Resultados de las Medidas Adoptadas 201
Lecciones Aprendidas 202

Caso práctico 2. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." Construcción de un muro de contención en suelo rústico sin permiso 203
Causa del Problema 203

Soluciones Propuestas 203
1. Suspensión cautelar de la obra 203
2. Iniciación de expediente sancionador y requerimiento de legalización 203
3. Ejecución subsidiaria de restauración del entorno 203
4. Propuesta de mediación ambiental 204
5. Campaña de vigilancia y divulgación en área rural 204
Consecuencias Previstas 204
Resultados de las Medidas Adoptadas 205
Lecciones Aprendidas 205

Caso práctico 3. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." La construcción de una piscina privada en parcela protegida sin permiso 206
Causa del Problema 206
Soluciones Propuestas 206
1. Paralización inmediata de la obra y precinto de la parcela 206
2. Instrucción de expediente de legalización condicionada 206
3. Apertura de procedimiento sancionador por infracción muy grave 206
4. Ejecución subsidiaria de restauración ecológica 207
5. Campaña de información específica en zonas protegidas 207
Consecuencias Previstas 207
Resultados de las Medidas Adoptadas 208
Lecciones Aprendidas 208

Caso práctico 4. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." Adecuación de local comercial a vivienda sin permiso 209
Causa del Problema 209
Soluciones Propuestas 209
1. Orden de cese de actividades y restauración de uso 209
2. Legalización ex post con proyecto de cambio de uso 209
3. Expediente sancionador y multa proporcional 209
4. Inspección de instalaciones y seguridad 210
5. Comunicación y formación a propietarios e inversores 210
Consecuencias Previstas 210
Resultados de las Medidas Adoptadas 211
Lecciones Aprendidas 211

Caso práctico 5. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." Conversión de buhardilla en vivienda sin autorización 212
Causa del Problema 212
Soluciones Propuestas 212
1. Acta de cese de obra y requerimiento de proyecto técnico 212
2. Legalización ex post con licencia de obra mayor y cambio de uso 212
3. Expediente sancionador con multa y obligación de restauración parcial 212
4. Inspección de seguridad estructural y de instalaciones 213
5. Programa formativo y guía práctica para comunidades de vecinos 213
Consecuencias Previstas 213
Resultados de las Medidas Adoptadas 214
Lecciones Aprendidas 214

Caso práctico 6. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." Instalación de paneles solares en cubierta comunitaria sin permiso 215
Causa del Problema 215
Soluciones Propuestas 215
1. Acta de paralización y requerimiento de proyecto técnico completo 215

2. Legalización ex post con licencia de obra mayor y autorización de instalación energética 215
3. Expediente sancionador con multa agravada y responsabilidad solidaria de la comunidad..... 216
4. Inspección complementaria de seguridad estructural y de instalaciones eléctricas 216
5. Sesión formativa y guía práctica sobre instalaciones renovables..... 216
Consecuencias Previstas..... 217
Resultados de las Medidas Adoptadas..... 217
Lecciones Aprendidas..... 218

Caso práctico 7. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." La ampliación de ático en edificio de gran altura sin permiso 219
Causa del Problema..... 219
Soluciones Propuestas..... 219
1. Precinto y suspensión inmediata de la obra 219
2. Evaluación estructural de urgencia y dictamen técnico 219
3. Inicio de expediente sancionador y legalización ex post condicionada..... 220
4. Reposición parcial o ajuste de altura y acabados 220
5. Comunicación y formación específica para propietarios de áticos..... 220
Consecuencias Previstas..... 220
Resultados de las Medidas Adoptadas..... 221
Lecciones Aprendidas..... 221

Caso práctico 8. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." Excavación y construcción de sótano habitable en vivienda unifamiliar sin autorización 223
Causa del Problema..... 223
Soluciones Propuestas..... 223
1. Acta de paralización y cese del uso del sótano 223
2. Proyecto ex post de legalización de sótano 223
3. Expediente sancionador e imposición de multa cuantiosa..... 224
4. Inspección estructural complementaria 224
5. Programa de divulgación y asesoramiento gratuito 224
Consecuencias Previstas..... 224
Resultados de las Medidas Adoptadas..... 225
Lecciones Aprendidas..... 225

Caso práctico 9. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." La instalación de una valla perimetral en parcela urbana sin autorización 227
Causa del Problema..... 227
Soluciones Propuestas..... 227
1. Acta de paralización y requerimiento de proyecto de vallado 227
2. Solicitud ex post de licencia y adaptación del diseño 227
3. Apertura de expediente sancionador y multa correctiva 227
4. Ejecución subsidiaria de ajuste de cerramiento 228
5. Campaña informativa sobre cerramientos y alineaciones..... 228
Consecuencias Previstas..... 228
Resultados de las Medidas Adoptadas..... 229
Lecciones Aprendidas..... 229

Caso práctico 10. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." Transformación de balcón en terraza cubierta en edificio catalogado sin autorización 231
Causa del Problema..... 231
Soluciones Propuestas..... 231
1. Acta de paralización inmediata y retirada de cerramientos provisionales 231
2. Inicio de expediente de legalización ex post condicionado a informe patrimonial 231
3. Expediente sancionador y multa agravada por infracción sobre edificio protegido 232

4. Inspección complementaria de seguridad estructural y fachada 232
5. Programa formativo y guía práctica sobre intervenciones en edificios protegidos..... 232
Consecuencias Previstas..... 232
Resultados de las Medidas Adoptadas..... 233
Lecciones Aprendidas..... 233

Caso práctico 11. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." El procedimiento sancionador contra una nave industrial ampliada sin licencia 235
Causa del Problema..... 235
Soluciones Propuestas..... 235
1. Inicio inmediato de expediente sancionador con diligencias previas..... 235
2. Propuesta de resolución sancionadora con multa y orden de demolición..... 235
3. Resolución firme con ejecución coactiva subsidiaria..... 236
4. Inscripción de la sanción y de medidas cautelares en registros públicos 236
5. Campaña de sensibilización y guía de procedimiento sancionador..... 236
Consecuencias Previstas..... 236
Resultados de las Medidas Adoptadas..... 237
Lecciones Aprendidas..... 237

Caso práctico 12. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." La excavación de un garaje subterráneo en un edificio plurifamiliar sin autorización 239
Causa del Problema..... 239
Soluciones Propuestas..... 239
1. Suspensión cautelar de la obra y sellado de accesos..... 239
2. Proyecto ex post con estudio geotécnico y refuerzo estructural 239
3. Incoación de expediente sancionador con multa disuasoria..... 240
4. Ejecución subsidiaria de relleno y sellado definitivo 240
5. Plan de comunicación y formación a promotores y técnicos 240
Consecuencias Previstas..... 240
Resultados de las Medidas Adoptadas..... 241
Lecciones Aprendidas..... 241

Caso práctico 13. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." La creación de un solárium en la azotea comunitaria sin autorización.....243
Causa del Problema..... 243
Soluciones Propuestas..... 243
1. Acta de paralización y cese de uso inmediato 243
2. Proyecto ex post de legalización y refuerzo estructural 243
3. Incoación de expediente sancionador y multa colectiva 244
4. Ejecución subsidiaria de desmontaje y restauración 244
5. Campaña formativa y guía práctica para comunidades de vecinos..... 244
Consecuencias Previstas..... 245
Resultados de las Medidas Adoptadas..... 245
Lecciones Aprendidas..... 246

Caso práctico 14. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." La habilitación de una vivienda residencial como bar sin autorización 247
Causa del Problema..... 247
Soluciones Propuestas..... 247
1. Acta de cese de actividad y suspensión de suministros..... 247
2. Legalización ex post de cambio de uso y actividad..... 247
3. Incoación de expediente sancionador y clausura administrativa 248
4. Exigencia de adaptación forzosa de instalaciones y seguridad..... 248
5. Campaña de formación y guía práctica para establecimientos de hostelería 248

Consecuencias Previstas 249
Resultados de las Medidas Adoptadas 249
Lecciones Aprendidas 250

Caso práctico 15. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." La transformación de un edificio agropecuario en vivienda unifamiliar sin autorización 251
Causa del Problema 251
Soluciones Propuestas 251
1. Acta de paralización cautelar y sellado de obra 251
2. Proyecto ex post de cambio de uso y rehabilitación agraria 251
3. Expediente sancionador por infracción muy grave y multa agravada 252
4. Ejecución subsidiaria de restauración del edificio y entorno 252
5. Campaña formativa y guía de buenas prácticas en rehabilitación rural 252
Consecuencias Previstas 253
Resultados de las Medidas Adoptadas 253
Lecciones Aprendidas 254

Caso práctico 16. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." La instalación de un ascensor exterior en fachada de edificio plurifamiliar sin permiso 255
Causa del Problema 255
Soluciones Propuestas 255
1. Acta de paralización y señalización de la zona de obra 255
2. Solicitud ex post de licencia y regularización técnica 255
3. Expediente sancionador con multa y responsabilidad solidaria 255
4. Ejecución subsidiaria de desmontaje parcial 256
5. Formación y guía práctica sobre obra en fachada 256
Consecuencias Previstas 256
Resultados de las Medidas Adoptadas 257
Lecciones Aprendidas 257

Caso práctico 17. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." Comparativa España vs. Francia: ampliación de vivienda y piscina en zona costera mediterránea 259
Causa del Problema 259
Soluciones Propuestas 259
1. España: solicitud ex post de licencia y regularización selectiva 259
2. España: expediente sancionador y multa modulada 259
3. Francia: declaración rectificative y condicionamiento ambiental 260
4. Francia: procedimiento sancionador y démolition partielle 260
5. Coordinación transfronteriza y buenas prácticas 260
Consecuencias Previstas 260
Resultados de las Medidas Adoptadas 261
Lecciones Aprendidas 261

Caso práctico 18. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." Comparativa México vs. Argentina: ampliación en casco histórico sin permisos 262
Causa del Problema 262
Soluciones Propuestas 262
1. México: acta de paralización cautelar y requerimiento de estudio patrimonial 262
2. México: expediente sancionador federado con norma local 263
3. Argentina: legalización condicionada y convenio de conservación 263
4. Argentina: expediente sancionador y restauración subsidiaria 263
5. Coordinación entre modelos federales y buenas prácticas comparadas 263
Consecuencias Previstas 264
Resultados de las Medidas Adoptadas 264

Lecciones Aprendidas 264

Caso práctico 19. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." Comparativa EEUU vs. Canadá: construcción de vivienda auxiliar y sótano habitacional sin permisos 266

Causa del Problema 266
Soluciones Propuestas 266
1. EEUU – suspensión cautelar de la ADU y acta de inspección 266
2. EEUU – legalización ex post y obtención de Building Permit 266
3. Canadá – acta de paralización y sellado del sótano 267
4. Canadá – proyecto ex post y cumplimiento del Ontario Building Code 267
Consecuencias Previstas 267
Resultados de las Medidas Adoptadas 267
Lecciones Aprendidas 268

Caso práctico 20. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." África subsahariana: expansión informal y construcción de viviendas en periferia urbana 269

Causa del Problema 269
Soluciones Propuestas 269
1. Regularización masiva con programa de “título habilitante” 269
2. Plan director de infraestructura básica y división en fases 269
3. Expediente sancionador selectivo y asistencia técnica 270
4. Talleres comunitarios de construcción segura y normativa 270
5. Programa piloto de microcréditos para legalización y mejoras 270
Consecuencias Previstas 270
Resultados de las Medidas Adoptadas 271
Lecciones Aprendidas 271

Caso práctico 21. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." Implementación de SIG y teledetección con drones para detección de obras clandestinas 273

Causa del Problema 273
Soluciones Propuestas 273
1. Despliegue de plataforma SIG corporativa 273
2. Batidas periódicas con drones para fotogrametría 273
3. Integración de alertas automáticas y priorización de inspecciones 274
4. Acuerdo con propiedad y publicación de resultados 274
5. Evaluación y mejora continua 274
Consecuencias Previstas 274
Resultados de las Medidas Adoptadas 275
Lecciones Aprendidas 275

Caso práctico 22. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." Implementación de BIM y gemelos digitales territoriales para la monitorización de obras clandestinas 277

Causa del Problema 277
Soluciones Propuestas 277
1. Creación y actualización del modelo BIM territorial 277
2. Integración del BIM con el SIG municipal 277
3. Implementación de sensores IoT en obra y monitorización continua 278
4. Automatización de alertas y emisión de inspecciones dirigidas 278
5. Formación del equipo y manual de uso de gemelos digitales 278
Consecuencias Previstas 278
Resultados de las Medidas Adoptadas 279
Lecciones Aprendidas 279

Caso práctico 23. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." Aplicación de Inteligencia Artificial y Big Data para predecir zonas de riesgo 281

Causa del Problema 281
Soluciones Propuestas 281
1. Diseño de modelo predictivo de riesgo con Big Data 281
2. Integración del modelo en un panel de control Big Data 281
3. Programación automática de inspecciones según el índice de riesgo 282
4. Feedback y aprendizaje continuo del modelo 282
5. Capacitación y guía de usuario para analistas y inspectores 282
Consecuencias Previstas 283
Resultados de las Medidas Adoptadas 283
Lecciones Aprendidas 283

Caso práctico 24. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." Expediente digital tipo para obra en curso: gestión y trazabilidad electrónica 285
Causa del Problema 285
Soluciones Propuestas 285
1. Diseño de plantilla de expediente digital unificado 285
2. Integración con notificaciones electrónicas y firma digital 285
3. Interoperabilidad con SIG y catastro 286
4. Control de versiones y auditoría interna 286
5. Portal de consulta ciudadana y seguimiento en línea 286
Consecuencias Previstas 286
Resultados de las Medidas Adoptadas 287
Lecciones Aprendidas 287

Caso práctico 25. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." Expediente modelo de demolición y restitución: ejecución forzosa de obras ilegales 289
Causa del Problema 289
Soluciones Propuestas 289
1. Plantilla de expediente modelo de demolición 289
2. Calendario de ejecución forzosa y coordinación de contratistas 289
3. Depósito de garantía y embargos preventivos 289
4. Inspección final y acta de conformidad 290
5. Informe de seguimiento y métricas de eficacia 290
Consecuencias Previstas 290
Resultados de las Medidas Adoptadas 291
Lecciones Aprendidas 291

Caso práctico 26. "INSPECCIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBRAS SIN LICENCIA." Procedimiento de ejecución forzosa de obras sin licencia 293
Causa del Problema 293
Soluciones Propuestas 293
1. Definición de plantilla unificada para expedientes de demolición 293
2. Agrupación semestral de contratos de ejecución subsidiaria 293
3. Depósito de garantía o embargo preventivo de bienes 293
4. Inspección final y acta de conformidad digital 294
5. Informe anual de seguimiento y mejora de procesos 294
Consecuencias Previstas 294
Resultados de las Medidas Adoptadas 295
Lecciones Aprendidas 295

¿QUÉ APRENDERÁ?

- Dominar los conceptos esenciales de la inspección urbanística
- Identificar y clasificar obras sin licencia según su tipología
- Conocer la normativa supranacional y europea aplicable
- Interpretar la jerarquía normativa estatal, autonómica y local
- Planificar y programar un plan de inspección urbanística anual
- Ejecutar visitas de inspección y recopilar evidencias técnicas
- Redactar actas de inspección y formularios procesales
- Tramitar licencias y gestionar el control posterior de obras
- Iniciar y gestionar procedimientos sancionadores urbanísticos
- Aplicar medidas cautelares y ejecutar órdenes de demolición
- Utilizar herramientas tecnológicas SIG, BIM y teledetección
- Analizar casos prácticos y buenas prácticas internacionales

Introducción.

En un entorno urbano donde cada licencia denegada o cada obra clandestina puede desencadenar graves impactos ambientales, sociales y económicos, el dominio de la inspección urbanística ya no es opcional: es esencial. Esta guía práctica te dotará de todo lo necesario para convertirte en un referente en la detección y gestión de obras sin licencia, garantizando el cumplimiento de la legalidad y protegiendo el derecho de todos a un desarrollo armónico del territorio.

Descubrirás cómo estructurar un plan de inspección basado en criterios objetivos de riesgo, ejecutar visitas de obra con rigor técnico, y redactar actas y expedientes indiscutibles. Aprenderás a impulsar medidas cautelares —desde la paralización de obras hasta la demolición subsidiaria— y a tramitar expedientes de legalización cuando resulte procedente, minimizando costes y conflictos.

Gracias a ejemplos nacionales e internacionales y a la integración de herramientas punteras (SIG, drones, gemelos digitales, IA), podrás anticiparte a las irregularidades, optimizar recursos y reforzar la transparencia ante la ciudadanía. Al terminar esta guía, estarás capacitado para liderar procesos de inspección urbanística con eficacia, seguridad jurídica y una visión estratégica de futuro, consolidando tu perfil profesional y contribuyendo a ciudades más ordenadas, seguras y sostenibles.