



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	49
La inspección de las infracciones urbanísticas.	49
TALLER DE TRABAJO	52
Funciones de la inspección urbanística.	52
TALLER DE TRABAJO	54
Las infracciones urbanísticas	54
TALLER DE TRABAJO	57
El plan de inspección urbanística. La disciplina urbanística.	57
TALLER DE TRABAJO	59
Modelo de caso real de plan de inspección urbanística.	59
TALLER DE TRABAJO	87
La figura del inspector urbanístico y su categoría administrativa en las relaciones de puestos de trabajo de los ayuntamientos.	87
TALLER DE TRABAJO	91
Plan General de Ordenación Urbana. PGOU. Previsión de inspección, disciplina urbanística, intervención pública en el planeamiento y publicidad de los documentos urbanísticos.	91
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. _____ 91

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. _____ 91

TALLER DE TRABAJO	100
Clases de infracciones urbanísticas	100
TALLER DE TRABAJO	103
Prescripción de las infracciones urbanísticas	103
TALLER DE TRABAJO	105
Infracciones urbanísticas y código penal.	105
PARTE SEGUNDA.	113
El deber de edificar y solicitar licencia	113
Capítulo 2.	113
El deber de edificar y solicitar licencia.	113
Capítulo 3. El Registro de Solares como alternativa a la expropiación	118
El Registro de Solares como alternativa a la expropiación	118
PARTE TERCERA.	120
Lo que hay que saber de las licencias.	120
Capítulo 4. Licencias urbanísticas.	120
1. Concepto.	120
2. Actos sometidos a licencia.	120
3. Clases de licencias.	122
a. Licencias de edificación	122
b. Movimientos de tierra.	124
c. Obras de nueva planta.	124
d. Modificación de estructura.	125
e. Utilización de edificios y modificación de uso	125
f. Demolición de construcciones	126
g. Carteles y vallas publicitarias.	127
h. Actos no sujetos a licencia	127
Capítulo 5. Licencia de obras	130
1. Concepto	130
2. Sujetos Pasivos	131
3. Clases de licencia de obras	131
a. Licencia de obra mayor.	131
Licencia de obra mayor por consolidación de edificios	131
Licencia de obra mayor por nueva edificación	131
Licencia de obra mayor por rehabilitación de edificios	132
Licencia de obra mayor por restauración de edificios	132
Licencia urbanística de obra mayor por acondicionamiento de local sujeto al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.	132
b.- Licencia de obras menores	132
4. Documentos a aportar.	133



Licencia de obra mayor de acondicionamiento de local	133
Licencia de obra mayor de nueva edificación	134
Licencia de obra mayor de rehabilitación de edificios	134
Licencia de obra mayor de restauración de edificios:	135
Licencia urbanística de obra mayor: Acondicionamiento de local sujeto al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas:	135
Licencia de obras menores	135
TALLER DE TRABAJO.	137
El plazo de ejecución de las licencias urbanísticas y su caducidad.	137
TALLER DE TRABAJO.	142
Licencia a pesar de no haber planeamiento.	142
PARTE CUARTA.	144
¿Cómo hay que subsanar la falta de licencia?	144
Capítulo 6. El restablecimiento de la legalidad urbanística.	144
1. Introducción.	144
2. Consecuencias por no haber obtenido licencia.	146
3. Procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística	146
a. Obras en curso sin licencia.	146
Tramitación	146
b. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a ellas.	149
Tramitación	150
c. Suspensión de las licencias u órdenes de ejecución.	150
Tramitación	151
d. Revisión de licencias u órdenes de ejecución	152
Tramitación	152
TALLER DE TRABAJO	153
El procedimiento sancionador y las infracciones urbanísticas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.	153
1. El procedimiento sancionador urbanístico.	153
2. Iniciación del procedimiento de un expediente sancionador urbanístico.	155
a. De oficio	155
b. Trámite de actuaciones o diligencias previas.	157
c. Acuerdo de iniciación del procedimiento sancionador.	158
d. Notificación y audiencia del interesado.	160
e. Práctica de pruebas.	163
f. Propuesta de resolución.	164
g. Causa particular de terminación del procedimiento sancionador por infracción urbanística.	165
h. Las infracciones constitutivas de delito.	166
TALLER DE TRABAJO.	168
Expediente técnico edificatorio de legalización de obras.	168
1. Expediente de legalización por falta de dirección de obra o proyecto.	168
2. Fichas de autochequeo y control de proyectos de edificación legalización.	169
3. Contenido técnico edificatorio del expediente de legalización.	169
4. Memoria descriptiva de las características generales de la obra.	169
a. Encargo de legalización de edificación y antecedentes.	170
b. Descripción de las obras a legalizar	170
c. Firma de arquitecto en la memoria.	171



5. Planos de situación y emplazamiento de la vivienda en la parcela.	171
a. Firma del arquitecto en todos los planos	171
b. Plano de situación y emplazamiento de la edificación dentro del terreno	172
c. Plantas, alzados y secciones, acotados	172
6. Valoración y estado de mediciones.	172
7. Certificaciones anexas.	172
TALLER DE TRABAJO.	173
Tramitación de expediente por no solicitar licencia de edificación.	173
Formulario de tramitación.	173
1. Esquema del procedimiento.	173
2. Modelo de expediente	174
a. Iniciación de expediente	174
b. Trámite de audiencia	177
c. Resolución declarativa del incumplimiento del deber de solicitar licencia de edificación	177
TALLER DE TRABAJO	180
Expedientes de legalización de edificaciones y obras construidas.	180
1. Los expedientes de legalización de edificaciones y obras construidas tienen por objeto restaurar la legalidad urbanística.	180
2. Legalización de obras pendientes de terminar.	180
3. Documentación a recopilar de la obra ejecutada.	180
4. Documentación de los expedientes de legalización de edificaciones y obras construidas.	181
I. MEMORIA (Fichero Memoria)	181
MG. Datos Generales	181
MG 1 Identificación y objeto del Expediente de Legalización.	181
MG 2 Agentes del Expediente de Legalización.	181
MD. Memoria descriptiva	181
• Información previa y descripción del objeto del expediente de legalización.	181
• Datos de emplazamiento	181
• Datos del solar	182
• Antecedentes del expediente de legalización	182
• Planeamiento urbanístico de aplicación	182
• Cuadro resumen de los parámetros urbanísticos de lo construido	182
• Programa y descripción general del edificio.	182
• Cuadros de superficies por usos y totales	183
MC. Memoria Constructiva	183
MC 1 Sustentación del edificio y sistema estructural	183
MC 2 Sistema envolvente	183
MC 3 Sistema de compartimentación	183
MC 4 Sistema de acabados	183
MC 5 Sistemas de acondicionamiento, instalaciones y servicios (lo que proceda).	183
MC 6 Equipamiento	183
II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS. (Ficheros de Planos, seleccionando tipología)	184
DG In ÍNDICE DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	184
DG U DEFINICIÓN URBANÍSTICA Y DE IMPLANTACIÓN	184
DG A DEFINICIÓN ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO	184
DG E SISTEMA ESTRUCTURAL	184
DG C SISTEMAS CONSTRUCTIVOS	185
DG I SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTOS, INSTALACIONES Y SERVICIOS	185
III MEDICIONES Y VALORACIÓN (Fichero Presupuesto o valoración)	185
IV DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS (Fichero Anexo 1)	185



TALLER DE TRABAJO	186
Esquemas. Los expedientes de legalización de edificaciones	186
1. Los expedientes de legalización de edificaciones.	186
2. Documentación técnica y administrativa.	186
• Memoria descriptiva, memoria justificativa y memoria constructiva	187
• Justificación del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE)	187
• Justificación del cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones (accesibilidad, telecomunicaciones...)	187
• Anejos a la memoria (protección contra incendios, cálculo de instalaciones, eficiencia energética...)	187
• Plano de situación, plano de emplazamiento, plano de urbanización, planos de planta, planos de alzados y secciones, planos de estructura, planos de instalaciones...	187
• Resumen de presupuesto	187
• Instrucciones de uso y mantenimiento	187
• Certificado del arquitecto	187
• Certificado conjunto arquitecto-aparejador, en los casos en los que legalmente sea obligatorio	187
• Fotografías de todas las fachadas exteriores	187
3. Legalización de obras inacabadas	187
4. Pasos a seguir en un expediente de legalización de edificación.	187
5. Pasos a seguir en el proceso de legalización de dirección de obra.	189
TALLER DE TRABAJO	191
Se ha cometido una ilegalidad urbanística, desarrollo íntegro del restablecimiento de la legalidad urbanística.	191
Restablecimiento de la legalidad urbanística.	191
1. Inicio de los expedientes	191
2. Administración competente para ejercer la competencia de restablecimiento de la ilegalidad urbanística.	192
3. Procedimiento por el que se insta la legalización urbanística.	193
a. Forma de instar la legalización de las actuaciones urbanísticas que incurran en ilícito urbanístico.	193
b. Plazo para solicitar la legalización.	194
c. Supuestos en que procede interesar la legalización.	194
d. Procedimiento para instar la legalización de la actuación urbanística.	195
4. Tramitación de los expedientes de legalización urbanística.	196
5. Consecuencias de no instar la legalización urbanística.	197
TALLER DE TRABAJO	198
Restauración de la realidad física y jurídica alterada.	198
1. Concepto de restauración física y jurídica	198
2. Supuestos legales para que sea exigible la restauración de la realidad física o jurídica alterada.	199
3. Procedimiento para acordar la restauración de la realidad física o jurídica alterada.	200
4. Ejecución subsidiaria por la Administración de la restauración de la realidad física o jurídica alterada.	201
5. Supuestos de restauración de la realidad física o jurídica alterada.	203
a. Supuestos de restauración o recuperación física.	203



b. Supuestos de restauración o recuperación jurídica. _____	203
6. Consecuencias legales de las infracciones urbanísticas prescritas. _____	204
Medidas sancionadoras accesorias y cuestiones prejudiciales. _____	204
a. Medidas sancionadoras _____	204
b. Cuestiones prejudiciales _____	205
TALLER DE TRABAJO. _____	207
Licencia contraria a estudio de detalle ¿qué hacer? _____	207
PARTE QUINTA. _____	208
¿Qué sucede por haber actuado sin licencia? _____	208
Capítulo 7. Consecuencias de la infracción. _____	208
1. Cuando la edificación está en construcción. _____	208
a. Suspensión de la edificación _____	208
b. ¿A quién debe notificarse la suspensión de la ejecución de las obras? _____	209
c. Si no se está de acuerdo: impugnar. _____	209
d. El procedimiento. _____	209
e. Cuando el ayuntamiento no hace nada y actúa la C. Autónoma. _____	210
f. Legalizar la obra sin licencia. _____	211
2. Cuando la obra está construida sin licencia. _____	212
a. Denegación de licencia. _____	213
b. Demolición _____	213
Principio de proporcionalidad _____	214
Demolición y situación de fuera de ordenación _____	215
Orden de demolición _____	216
Órgano competente _____	217
TALLER DE TRABAJO _____	220
Medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística. _____	220
1. Concepto de protección de la legalidad urbanística. _____	220
2. Medidas cautelares. _____	221
a. Suspensión de obras y usos y medidas accesorias. _____	221
b. Procedimiento de legalización. _____	222
c. Reposición de la realidad física ilegalmente modificada. _____	222
3. Obras terminadas sin título habilitante o contrarias al mismo. _____	222
a. Suspensión de uso o de actividad _____	222
b. Restablecimiento del orden jurídico. _____	223
c. Reposición de la realidad física _____	223
4. Plazos para ejercitar las medidas de protección de la legalidad urbanística. _____	224
a. Plazo para que pueda incoarse por la Administración un expediente de protección de la legalidad urbanística. _____	224
b. Plazo para resolver y notificar el expediente de protección de legalidad urbanística o de legalización. _____	225
c. Plazo para la ejecución del acuerdo de restitución física. _____	225
5. Construcciones con licencia posteriormente anulada. _____	225
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. _____	226
b. Impugnación de licencias urbanísticas. _____	226
c. Consecuencias de la anulación de las licencias y responsabilidad patrimonial de la Administración. _____	227
TALLER DE TRABAJO _____	228
Expediente de suspensión de obras de edificación en curso de ejecución sin licencia	228



1. Expediente de protección de la legalidad y expediente sancionador_____	228
2. Obras en curso de ejecución ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a ella. _____	230
a. La suspensión de la obra _____	230
b. La posible legalización _____	231
3. Esquema del expediente de suspensión en relación con obras de edificación en curso de ejecución sin licencia. _____	232
Capítulo 8. Edificación terminada. _____	234
1. Plazo de prescripción. _____	234
2. Obras construidas al amparo de licencia, pero sin someterse a las condiciones y contenidos de la misma. _____	236
3. Demolición _____	236
4. Protección de la legalidad urbanística cuando las obras están en ejecución y cuando ya han sido ejecutadas. _____	236
a. Construcciones terminadas en contra de las determinaciones de la licencia otorgada ____	237
b. Ilegalidades urbanísticas en zonas verdes _____	238
TALLER DE TRABAJO _____	239
Urbanismo ilegal y reforma de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. _____	239
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). _____	239
2. La aplicación del 108.3 LRJCA no tiene por qué suponer suspender la sentencia. _____	241
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. _____	243
TALLER DE TRABAJO. _____	266
La demolición de lo ilegalmente construido. _____	266
TALLER DE TRABAJO. _____	268
El expediente contra obras terminadas sin ajustarse a licencia o sin licencia. _____	268
1. Expediente de protección de la legalidad y expediente sancionador _____	268
2. Obras concluidas ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones. _____	269
3. Procedimiento a seguir. _____	270
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 _____	271
TALLER DE TRABAJO _____	272
Disciplina urbanística y restablecimiento de la legalidad urbanística. _____	272
Las infracciones urbanísticas y su calificación. _____	275
Responsables _____	277
La protección de la legalidad urbanística _____	278
Actividad urbanística en curso de realización _____	279
Obras terminadas _____	282
Actuación urbanística realizada al amparo de una norma ilegal. _____	283
La acción pública en materia urbanística. _____	285



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. _____ 286

TALLER DE TRABAJO. _____ **289**

El fundamento de la potestad sancionadora urbanística. _____ 289

1. Disciplina urbanística y derecho urbanístico sancionador. _____ 289

2. Potestad sancionadora _____ 289

TALLER DE TRABAJO. _____ **293**

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. _____ 293

1. Las diferencias entre caducidad y prescripción urbanística. _____ 293

2. Naturaleza, fundamento y finalidad. Prescripción y procedimiento sancionador. _____ 295

3. Prescripción y caducidad. _____ 296

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. _____ 296

a. La prescripción de la infracción urbanística. _____ 297

b. Justificación de la antigüedad de la obra. _____ 298

c. Inexistencia de expediente de infracción urbanística. _____ 298

d. Cualidad del suelo no demanial y no afectación por servidumbre de uso público general. _____ 298

e. Constitución del seguro decenal. _____ 298

TALLER DE TRABAJO _____ **299**

El certificado de prescripción de infracción urbanística. _____ 299

Requisitos _____ 299

Documentación _____ 300

TALLER DE TRABAJO _____ **302**

Sentencia sancionada a ayuntamiento por no expedir el certificado de prescripción de infracción urbanística. _____ 302

PARTE SEXTA. _____ **311**

Normativa autonómica en obras sin licencia. _____ 311

Capítulo 9. Normativa autonómica en obras sin licencia. _____ **311**

Andalucía. _____ 311

TALLER DE TRABAJO _____ **326**

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. _____ 326

1. Justificación de una amnistía urbanística. _____ 326

2. Estructura del Decreto-Ley 3/2019. _____ 326

3. Reforma de la Ley del suelo de Andalucía. Artículos reformados de la Ley 7/2002. **328**

a. Definiciones de la situación de fuera de ordenación y de la situación de asimilado a fuera de ordenación. _____ 328

b. Necesidad de licencia municipal para el acceso al Registro de la Propiedad de cualquier segregación en suelo no urbanizable. _____ 330



c. Infracción la publicidad en la web y en las redes informáticas de procesos parcelatorios ilegales.	331
4. Objeto del Decreto-Ley 3/2019.	335
a. Medidas urgentes sobre las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.	335
b. Definiciones	335
Edificación	335
Agrupación de edificaciones	336
Edificación aislada	336
Edificación irregular	336
Edificación terminada	336
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.	336
a. Ley 19/1975	336
b. Ley 8/1990	337
c. Certificación administrativa municipal	337
6. Régimen de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación	337
a. Situación de asimilado a fuera de ordenación	337
Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas.	337
b. Acreditación registral.	337
7. Reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación	338
a. Competencia y normas generales del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.	338
b. Inicio e instrucción del procedimiento del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.	339
c. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad.	340
d. Resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.	341
e. Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación declaradas.	342
8. Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares	343
a. Objeto del Plan Especial de adecuación ambiental y territorial.	343
b. Criterios de identificación y delimitación.	343
c. Contenido del Plan Especial.	344
d. Medidas de adecuación ambiental y territorial.	345
e. Procedimiento y ejecución.	346
f. Efectos de la aprobación del Plan Especial.	347
9. La incorporación de las edificaciones irregulares al planeamiento urbanístico general.	348
a. Régimen general de incorporación al planeamiento urbanístico de edificaciones irregulares.	348
b. Estándares en ámbitos con agrupaciones de edificaciones irregulares incorporadas al planeamiento urbanístico.	348
c. Costes y obligaciones derivadas de la regularización de las edificaciones.	349
10. Incorporación al planeamiento urbanístico de las edificaciones irregulares en suelo urbano y suelo urbanizable.	349
a. Incorporación al planeamiento general de las edificaciones irregulares en suelo urbano y suelo urbanizable.	349
b. Incorporación mediante revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.	350
11. Incorporación al planeamiento urbanístico general de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable	351
a. Identificación y delimitación de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable para su incorporación al planeamiento general.	351



b. Criterios para la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable.	352
c. Modulación de los parámetros de crecimientos en agrupaciones de edificaciones irregulares que se incorporen al planeamiento general.	353
d. Régimen de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable incorporados al planeamiento general.	354
e. Régimen de las agrupaciones de edificaciones irregulares incompatibles con la ordenación urbanística.	356
12. Régimen transitorio.	357
13. Normas derogadas.	357
TALLER DE TRABAJO	359
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.	
1. Los planes especiales en la regularización de edificaciones tras el Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre.	359
2. Los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial regularán la agrupación en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.	359
a. Viabilidad económica de la actuación que se propone	360
b. Edificaciones irregulares que no puedan incorporarse al planeamiento.	360
c. Objeto de los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial	361
d. Plan Especial de las edificaciones irregulares que constituyan una agrupación	361
e. Regulación conjunta por el Plan especial de las infraestructuras de servicios para garantizar unas condiciones de mínimas de seguridad y salubridad.	362
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	362
4. La regulación del régimen general de incorporación al planeamiento urbanístico de edificaciones irregulares.	363
TALLER DE TRABAJO	365
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.	
Edificaciones irregulares en situación de AFO	365
1. Edificaciones terminadas sin declaración de AFO	365
¿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)?	365
¿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?	366
2. Solicitud de declaración de AFO	366
¿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?	366
¿Puede solicitar la Declaración de AFO el propietario de una edificación irregular que se encuentra situada dentro o junto a una agrupación de edificaciones?	366
¿Puede solicitar la Declaración de AFO el propietario de una edificación irregular sea cual sea la clase de suelo en la que se encuentre?	367



¿Es posible la Declaración en situación de AFO de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable de especial protección? _____ 367
 ¿Y si la especial protección hubiera sido posterior a la edificación? _____ 367
 ¿Es posible el reconocimiento de AFO en zonas con riesgos, por ejemplo suelos inundables? 367

3. Fuera de ordenación y asimilado a fuera de ordenación _____ 367

¿Qué relación existe entre el AFO y el fuera de ordenación? _____ 367
 ¿Existe el Fuera de Ordenación parcial? _____ 368
 ¿Es posible una declaración parcial de AFO? _____ 368
 ¿Qué tiene que presentar el propietario en el Ayuntamiento para solicitar la Declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO) de su edificación? _____ 368
 ¿Cuáles son las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigibles para poder declarar AFO? _____ 369
 ¿Quién comprueba las condiciones de salubridad y seguridad si la Declaración de AFO la solicita el propietario? _____ 369
 ¿Es posible dar un AFO condicionado a la realización de obras posteriores? _____ 369
 ¿Qué informes sectoriales deben solicitarse en el procedimiento de declaración de AFO? 369
 ¿Cómo se controla la existencia de recursos hídricos para las edificaciones irregulares a las que pudiera reconocerse AFO? _____ 369

4. Condiciones de parcela en la Declaración de AFO _____ 370

¿Es posible reconocer AFO en edificaciones situadas en parcelaciones con proindiviso? 370
 ¿Es necesario tramitar un expediente de segregación de forma previa al reconocimiento de AFO de una edificación irregular situada en una parcelación? _____ 370
 ¿Es posible la Declaración de AFO en Cortijos Antiguos que se han ido segregando? ¿Y en edificios colectivos? _____ 370

5. Efectos de la declaración de AFO _____ 370

¿Qué permite la Declaración emitida por el Ayuntamiento respectivo de que la edificación se encuentra en situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO)? _____ 370
 Para la edificación declarada AFO ¿Puede concederse licencia de ocupación o utilización? 371
 ¿En qué régimen jurídico se encuentra la edificación irregular una vez declarada la situación de Asimilado a fuera de Ordenación (AFO)? _____ 371
 ¿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? 371

6. Obras permitidas tras la declaración de AFO _____ 371

En las edificaciones irregulares declaradas AFO. ¿Qué nivel de obras se permiten? ¿Existen límites? _____ 371

7. Usos permitidos tras la declaración de AFO _____ 371

¿El reconocimiento de la situación de AFO legaliza la actividad desarrollada en la edificación? 372
 Para la edificación declarada AFO ¿Puede concederse licencia de actividad? _____ 372
 ¿Es posible autorizar un uso turístico en una edificación declarada AFO? _____ 372

8. Acceso a servicios / cargas urbanísticas _____ 372

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, ...? _____ 372
 ¿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? _____ 372

9. Régimen jurídico de las edificaciones irregulares tras la declaración de AFO _____ 373

¿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)? _____ 373
 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? 373
 ¿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? _____ 373
 ¿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? _____ 374

¿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? ___ 374

10. Declaración de AFO con expedientes en tramitación o resueltos _____ 375

¿Puede reconocerse AFO en una edificación irregular una vez iniciado el procedimiento administrativo de protección de la legalidad? _____ 375

¿Puede reconocerse AFO en una edificación con una resolución administrativa firme de demolición? _____ 375

¿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 incurso en procedimiento judicial? _____ 375

¿Que implica el cumplimiento por equivalencia de una resolución administrativa? ____ 375

¿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)? _____ 376

11. Sobre los planes especiales de adecuación ambiental y territorial _____ 376

¿El Plan Especial previsto en el Título II del Decreto-Ley en que clases de suelo pueden redactarse? _____ 376

¿El Plan Especial es necesariamente de iniciativa municipal? _____ 376

¿Y la gestión del Plan Especial? _____ 377

¿Es necesario tener aprobado el PGOU para poder formular un Plan Especial para una agrupación de edificaciones? _____ 377

¿Existen criterios concretos que condicionen la delimitación del ámbito de los Planes Especiales? _____ 377

¿Es necesaria la evaluación ambiental de los planes especiales y de las innovaciones de los PGOU para la incorporación de las edificaciones agrupadas? _____ 377

¿Cómo se controla la existencia de recursos hídricos en los planes especiales? _____ 377

¿Qué obras de infraestructuras comunes permite el Plan Especial? _____ 377

¿A quién corresponde asumir el coste de las infraestructuras previstas en los Planes Especiales? _____ 378

¿A quién corresponde el mantenimiento de las infraestructuras incluidas en los Planes Especiales? _____ 378

¿Cómo se pueden ejecutar los Planes Especiales si los propietarios se niegan a asumir los costes? _____ 378

Sobre los mecanismos de gestión que pueden utilizarse ¿Es posible utilizar los mecanismos de gestión de la LOUA (por ejemplo, compensación o cooperación) en los Planes Especiales? 378

¿El Plan Especial legaliza la edificación? _____ 378

¿Es posible dar AFO en edificaciones agrupadas antes de la aprobación del Plan Especial? 378

¿La aprobación de los Planes Especiales supone el reconocimiento de AFO o la legalización de las edificaciones existentes en su ámbito? _____ 378

¿Que permite el Plan Especial para las edificaciones irregulares declaradas AFO situadas dentro de su ámbito? _____ 379

¿Cómo se aplica la indivisibilidad de fincas recogida en el Decreto Ley? _____ 379

Una vez ejecutado el Plan Especial, ¿cómo se valora el suelo, como urbanizado o como rural? 379

12. Sobre la incorporación al planeamiento general de agrupaciones de edificaciones irregulares _____ 379

¿Es posible en el procedimiento de incorporación de edificaciones irregulares al planeamiento considerar otros usos, no sólo el residencial? _____ 379

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 POT? 379

TALLER DE TRABAJO _____ 381

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. _____ 381

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 _____ 383
 Criterios de impugnación de artículos _____ 384

TALLER DE TRABAJO _____ 394

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. _____ 394

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. _____ 394

- 1. No se admiten licencias condicionadas a futuros planeamientos, ni sin que consten autorizaciones previas preceptivas. _____ 394**
- 2. Las solicitudes de licencia y las propias licencias deben identificar claramente las fincas a que afecten, con plano, y datos catastrales y registrales. _____ 396**
- 3. Regulación del silencio positivo en la obtención de licencias. _____ 397**
- 4. La caducidad de las licencias. _____ 398**
- 5. La transmisión de la licencias debe comunicarse al Ayuntamiento. _____ 399**
- 6. Previo depósito registral del Libro del Edificio. _____ 399**
- 7. Supuestos de coordinación y colaboración del Registro de la Propiedad en materia de disciplina urbanística. _____ 400**

Aragón. _____ 403

TALLER DE TRABAJO _____ 405

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. _____ 405

- 1. Inspección urbanística. _____ 405**
- 2. Actas de inspección. _____ 406**
- 3. Obras y usos en curso de ejecución. _____ 406**
- 4. Obras terminadas _____ 407**

Asturias. _____ 408

Baleares. _____ 413

TALLER DE TRABAJO _____ 414

La inspección urbanística en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears _____ 414

- 1. Funciones de la inspección urbanística. _____ 414**
- 2. Obligaciones ante la inspección urbanística. _____ 415**

TALLER DE TRABAJO _____ 417

La inspección urbanística en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca. _____ 417

Protección de la legalidad urbanística _____ 417

Inspección urbanística. _____ 417

Naturaleza y funciones de la inspección. _____ 417



Canarias. _____	419
TALLER DE TRABAJO _____	425
La inspección urbanística en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. _____	425
1. Intervención administrativa en la legalidad urbanística _____	425
2. Órganos competentes. _____	425
3. Inspección urbanística. _____	426
4. La acción pública _____	427
TALLER DE TRABAJO _____	429
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. _____	429
1. Coordinación entre procedimiento sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística. _____	429
2. Legalización urbanística. _____	430
3. Coordinación entre procedimiento de restablecimiento y de revisión de oficio. _____	431
4. Restablecimiento de la legalidad urbanística. _____	431
a. La orden de restablecimiento de la legalidad administrativa _____	431
b. Competencia para la incoación y resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística. _____	432
c. Incoación de oficio del procedimiento _____	432
d. Acto de incoación _____	433
e. Notificación de las medidas provisionales _____	434
f. Suspensión administrativa de la orden de restablecimiento en garantía de la tutela judicial cautelar _____	434
g. Repercusión de gastos e indemnizaciones _____	435
Cantabria. _____	436
Castilla y León. _____	440
Castilla La Mancha. _____	444
Cataluña. _____	452
1. Actuaciones ilegales y Disciplina urbanística. _____	452
a. Obras sin licencia o contra licencia. _____	452
Órdenes de suspensión de obras y requerimientos de legalización. _____	453
Restauración de la realidad física alterada. _____	453
Prescripción de la acción de restauración. _____	454
Revisión de licencias y de órdenes de ejecución. _____	454
Efectos de la incoación de expedientes de revisión de licencias en las cédulas de habitabilidad y las licencias de primera ocupación. _____	454
Actos nulos. _____	455
b. Sistema administrativo sancionador. _____	455
2. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística. _____	456
a. Procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada. _____	456
Medidas provisionales _____	458
Suspensión provisional de obras en curso de ejecución _____	459
Resolución del procedimiento _____	459
Medidas de restauración _____	460
Contenido de las órdenes de restauración _____	461
b. Programa de restauración voluntaria. _____	461



c. Ejecutividad y ejecución voluntaria y forzosa de las órdenes de restauración y las medidas provisionales	462
d. Revisión de títulos administrativos habilitantes nulos y anulables	463
e. Régimen sancionador. Infracciones urbanísticas y responsabilidad.	464
Infracciones urbanísticas	464
Personas responsables	465
Circunstancias que modulan la responsabilidad	465

TALLER DE TRABAJO **467**

Esquemas de suspensión de obras ilegales. **467**

Procedimiento de suspensión de obras y actuaciones en curso para la protección de la legalidad urbanística.	467
---	-----

TALLER DE TRABAJO. **469**

Formularios en caso de sanción urbanística en Cataluña. **469**

Recurso de reposición frente a resolución que impone multa coercitiva.	469
Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de proporcionalidad.	470
Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de tipicidad.	471
Alegaciones a la incoación de expediente de ruina.	472
Alegaciones por las que se pone de manifiesto la caducidad del expediente sancionador incoado.	472
Resolución de alcaldía por la que se desestima recurso de reposición interpuesto frente a resolución sancionadora.	473
Escrito de alegaciones por el que se pone de manifiesto la prescripción de la acción de restauración.	474
Incoación de procedimiento de revisión de una licencia en Cataluña.	475
Resolución por la que se ordenan medidas cautelares en Cataluña.	476
Adopción de medidas de seguridad por urgencia y peligro en la demora de la declaración de ruina en Cataluña.	476
Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en Cataluña.	477
Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución.	478
Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador.	478
Resolución por la que se requiere al interesado para la legalización de obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a ella en Cataluña.	479
Resolución por la que se repercuten al interesado los costes generados por ejecución subsidiaria de una orden de ejecución en Cataluña.	480
Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador en Cataluña.	481
Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador en Cataluña.	482
Propuesta de resolución en Cataluña.	482
Resolución por la que se ordena la suspensión provisional de obras en curso por realizar obras sin licencia en Cataluña.	483
Resolución por la que se ordena la suspensión definitiva de obras en curso por realizar obras sin licencia y requerimiento de legalización en Cataluña.	484
Resolución de alcaldía por la que se procede a la imposición de multa coercitiva por incumplimiento de orden de ejecución en Cataluña.	485
Resolución sancionadora en Cataluña.	486
Resolución de inicio de expediente sancionador en Cataluña.	488

Extremadura **490**

TALLER DE TRABAJO **490**

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 **490**

1. La disciplina urbanística **490**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



2. Inspecciones urbanísticas. _____	495
3. Régimen sancionador _____	496
4. Concepto de la inspección urbanística. _____	498
TALLER DE TRABAJO _____	501
Asentamientos en suelo rústico. Amnistía de las urbanizaciones extremeñas ilegales tras la reforma de la ley del suelo. _____	501
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 _	501
Galicia. _____	503
1. Inspección urbanística. _____	503
2. Obras y usos sin título habilitante en curso de ejecución. _____	503
3. Obras terminadas sin título habilitante _____	504
4. Suspensión y revisión de licencias. _____	505
5. Protección de la legalidad en el suelo rústico. _____	505
6. Infracciones y sanciones. _____	505
TALLER DE TRABAJO _____	508
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. _____	508
1. Regulación del régimen de edificación forzosa. _____	508
2. Deber de conservación. _____	508
3. Órdenes de ejecución. Ejecución forzosa o subsidiaria. _____	509
4. Inclusión del inmueble en el Registro de Solares. _____	509
TALLER DE TRABAJO _____	510
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. _____	510
Protección de la legalidad urbanística _____	510
Colaboración de las administraciones con la inspección urbanística _____	511
La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos _____	511
Planes de inspección _____	512
Facultades del personal adscrito a la inspección urbanística _____	512
Actas de inspección _____	514
Protección de la legalidad urbanística _____	515
Medidas a adoptar _____	515
Obras y usos sin título habilitante en curso de ejecución _____	516
Obras terminadas sin título habilitante _____	516
Actuaciones previas _____	517
Procedimiento de reposición de la legalidad urbanística _____	517
Iniciación del procedimiento de reposición de la legalidad urbanística _____	517
Suspensión provisional de obras en curso de ejecución _____	517
Solicitud de informes, período de prueba y audiencia a la persona interesada _____	519
Fin del procedimiento _____	519
Ejecutividad de las órdenes de reposición _____	521
Ejecutividad y ejecución voluntaria _____	521
Ejecución forzosa _____	521
Suspensión y revisión de títulos administrativos habilitantes _____	522
Suspensión y revisión de licencias _____	522
Protección de la legalidad en zonas verdes, espacios libres, viarios, dotaciones y equipamientos	



públicos	522
Protección de la legalidad en el suelo rústico	523
Infracciones y sanciones	523
Definición de las infracciones urbanísticas	523
Tipificación de las infracciones urbanísticas	524
Plazos de prescripción	525
Personas responsables	525
Reglas para determinar la cuantía de las sanciones	526
Circunstancias agravantes y atenuantes de la responsabilidad	528
Sanciones accesorias	529
TALLER DE TRABAJO	530
Las edificaciones fuera de ordenación.	530
TALLER DE TRABAJO	532
Procedimiento sancionador y reposición de la legalidad antes de la conclusión del expediente sancionador.	532
TALLER DE TRABAJO	533
La inspección urbanística.	533
TALLER DE TRABAJO	535
Expedientes urbanísticos de Disciplina urbanística de Galicia.	535
Expediente Sancionador en materia de infracción urbanística	536
Expediente Sancionador en materia de infracción urbanística (Procedimiento simplificado)	536
Declaración de situación legal de ruina urbanística	536
Protección de la legalidad urbanística de obras o usos en curso de ejecución. Legalización de obras o usos compatibles	536
Protección de la legalidad urbanística en obras en curso de ejecución sin licencia (obras no legalizables)	536
Protección de la legalidad urbanística de obras terminadas legalizables. Legalización de obras o usos compatibles	536
Protección de la legalidad urbanística en obras terminadas ejecutadas sin licencia (obras no legalizables)	536
TALLER DE TRABAJO	537
Formularios específicos del régimen sancionador urbanístico gallego.	537
Escrito de alegaciones por el que se pone de manifiesto la prescripción de la acción de restauración en Galicia.	537
Resolución por la que se otorga audiencia al interesado antes de dictar orden de ejecución de obras.	539
Recurso de reposición frente a resolución que impone multa coercitiva.	540
Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de proporcionalidad.	541
Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de tipicidad.	542
Resolución de alcaldía por la que se desestima recurso de reposición interpuesto frente a resolución sancionadora.	543
Resolución por la que se ordenan medidas de carácter provisional, en Galicia.	544
Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en Galicia.	545
Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución.	546
Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para	



la tramitación del procedimiento sancionador. _____	547
Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador en Galicia. _____	548
Propuesta de resolución en Galicia. _____	549
Resolución de inicio de expediente sancionador en Galicia. _____	552
Madrid. _____	553
TALLER DE TRABAJO. _____	557
Caso práctico de protección de la legalidad urbanística y responsabilidad penal desde la perspectiva autonómica y local. _____	557
1. En fase de construcción. _____	557
a. Medida cautelar de suspensión de actos de edificación o uso del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución _____	557
b. Incumplimiento _____	557
c. Legalización de actos de edificación o uso del suelo en curso de ejecución _____	557
d. Suspensión de las licencias u órdenes de ejecución _____	558
e. Restablecimiento de la legalidad urbanística _____	559
2. Obras, construcciones y usos terminados _____	559
Actos de edificación o uso del suelo ya finalizados, sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas _____	559
Revisión de licencias u órdenes de ejecución _____	559
3. Infracciones urbanísticas y su sanción _____	560
Cuantía de las sanciones _____	563
Graduación de las sanciones _____	565
Exclusión de beneficio económico _____	567
Competencia para incoar e instruir procedimientos sancionadores _____	567
Prescripción _____	568
Murcia. _____	569
Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. _____	569
La inspección urbanística _____	569
Sección 1 _____	569
Órganos de inspección urbanística _____	569
Sección 2 _____	569
Servicios de inspección urbanística _____	569
TALLER DE TRABAJO _____	572
Indemnización sustitutoria por la actuación urbanística disconforme. Legalización previo pago de la indemnización sustitutoria complementaria a la sanción. _____	572
Navarra. _____	574
TALLER DE TRABAJO _____	577
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. _____	577
1. La inspección urbanística. _____	577
2. Inspectores urbanísticos y planes de inspección urbanística. _____	578
3. Suspensión a actos urbanísticos ilegales. _____	579
4. Suspensión y revisión de licencias. _____	580
5. Reposición de la realidad física alterada. _____	580
TALLER DE TRABAJO _____	583
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. _____	583
Protección de la Legalidad Urbanística _____	583
La fianza como medida cautelar de la protección de la legalidad urbanística _____	583
Procedimiento sancionador de las infracciones urbanísticas _____	584
País Vasco. _____	586
Rioja. _____	592
Formularios específicos de la Rioja. _____	594
Formularios del expediente de protección de la legalidad urbanística como consecuencia de obras de edificación en curso sin licencia. _____	594
1. Providencia municipal. _____	596
2. Informe del técnico municipal. _____	597
3. Resolución de Alcaldía. _____	598
4. Notificación a los interesados _____	599
5. Tramitación en caso de obras de edificación sin licencia INCOMPATIBLES con la ordenación urbanística _____	601
a. Informe de los servicios técnicos. _____	601
b. Trámite de audiencia a los interesados _____	603
c. Resolución de alcaldía _____	604
d. Notificación a los interesados _____	606
6. Tramitación en caso de obras de edificación sin licencia COMPATIBLES con la ordenación urbanística _____	608
a. Informe de los servicios técnicos. _____	608
b. Trámite de audiencia a los interesados _____	610
c. Resolución de alcaldía _____	611
d. Notificación a los interesados. _____	612
7. Tramitación en caso de obras de edificación CONTRAVINIENDO LAS CONDICIONES DE LA LICENCIA U ORDEN DE EJECUCIÓN _____	614
a. Informe de los servicios técnicos. _____	614
b. Trámite de audiencia a los interesados _____	616
c. Resolución de alcaldía _____	617
d. Notificación a los interesados. _____	619
C. Valenciana. _____	621
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 _____	621
1. Edificaciones fuera de ordenación urbanística. _____	621
2. Situaciones semiconsolidadas. _____	621
Tratamiento de las situaciones semiconsolidadas en la reparcelación. _____	622
Deberes urbanísticos de las personas propietarias en situaciones semiconsolidadas. _____	622
3. Actuaciones de edificación en el suelo urbanizable sin programación _____	623
4. Efectos de la actuación de minimización del impacto territorial. _____	623
PARTE SÉPTIMA. _____	625
Formularios. _____	625
El expediente contra obras terminadas sin ajustarse a licencia o sin licencias. _____	625
1. Modelo de expediente _____	625
2. Resolución municipal incoando expediente _____	627



3. Propuesta de resolución _____	629
4. Resolución del expediente _____	631
PARTE OCTAVA _____	633
Formularios. _____	633
Análisis de los errores más frecuentes en los formularios tipo. _____	633
1. Informe denuncia _____	633
2. Decreto actuaciones previas _____	635
3. Informe Técnico Municipal _____	636
4. Decreto paralización obras _____	637
5. Iniciación procedimiento sancionador _____	638
6. Propuesta resolución _____	641
7. Notificación propuesta resolución _____	643
8. Resolución _____	645
TALLER DE TRABAJO _____	649
Modelo de presentación de denuncia urbanística. Inspección municipal _____	649
• Si hay infracción dependerá del tipo y esto conllevará: _____	650
• Orden de paralización _____	650
• Orden de ejecución _____	650
• Orden de demolición _____	650
• Orden de legalización _____	650
• Posteriormente se realizará notificación ambas partes de las órdenes cursadas, con plazos establecidos para restituir el orden urbanístico o presentación de alegaciones o recursos. _____	650
• Inspección de comprobación _____	650
• Si se ha cumplido la orden se procederá al archivo del expediente _____	650
• Si no se cumple lo ordenado, según el caso, conllevará: _____	650
• Orden de precintado _____	650
• Orden de demolición _____	650
• Sanción coercitiva _____	650
• Inicio de expediente de ejecución sustitutoria _____	650
• Inicio de expediente sancionador _____	650
• Orden de paralización _____	650
• Notificación a ambas partes. _____	650
PARTE NOVENA. _____	653
Formularios de para obras sin licencia e ilegales. _____	653
1. Expediente de legalización de edificaciones ilegales. _____	653
2. El procedimiento de legalización. _____	655
a. Denuncia de tercero. _____	655
b. Acta de oficio. _____	656
c. Providencia de alcaldía _____	657
d. Informe de secretaría _____	658
e. Providencia de alcaldía _____	661
f. Informe de los servicios técnicos _____	662
g. Informe urbanístico _____	663
h. Resolución de alcaldía _____	665
i. Notificación al interesado _____	667
j. Notificación al registro de la propiedad _____	668
k. Certificados del secretario. _____	669
l. Informes técnicos. _____	670
m. Providencias. _____	672



n. Notificaciones.	677
Procedimiento para la suspensión de obras de ejecución ejecutadas sin autorización, contraviniendo la autorización, compatibles o incompatibles con el planeamiento.	678
Actas de inspección de los servicios técnicos sobre actuaciones que no cuentan con autorización o se están efectuando en contra de la autorización.	678
1. Procedimiento de legalización de actuaciones ilegales.	678
a. Modelo de oficio comunicando la existencia de actuaciones clandestinas por una administración al ayuntamiento.	678
b. Comunicación a las personas interesadas de la notificación al ayuntamiento de la existencia de una actuación ilegal.	680
c. Modelo de acuerdo de ejercicio de acciones y personación en procedimiento judicial frente actuación urbanística ilegal.	681
2. Procedimiento de suspensión de obras o actuaciones urbanísticas ilegales.	682
3. Medidas cautelares provisionales.	683
4. Procedimiento.	684
a. Actas de inspección de los servicios técnicos sobre actuaciones que no cuentan con autorización o se están efectuando en contra de la autorización.	684
b. Certificado sobre la inexistencia de autorización administrativa que permita la ejecución de obras.	685
c. Acuerdo por el que se decreta la suspensión de las obras o actuaciones urbanísticas en contra del ordenamiento urbanístico.	686
PARTE DÉCIMA.	687
Legalización de actuaciones parcialmente ilegales.	687
1. Expediente de Legalización de actuaciones parcialmente ilegales.	687
2. El procedimiento.	689
a. Denuncia de tercero.	689
b. Acta de oficio.	690
c. Providencia de alcaldía	691
d. Informe de secretaría	692
e. Providencia de alcaldía	695
f. Informe de los servicios técnicos	696
g. Informe urbanístico	697
h. Resolución de alcaldía	698
i. Notificación al interesado	700
j. Notificación al registro de la propiedad	701
k. Certificados del secretario.	702
l. Informes técnicos.	703
m. Comunicaciones a suministradores.	705
n. Providencias.	706
ñ. Notificaciones.	710
PARTE UNDÉCIMA.	711
Expediente sancionador.	711
1. Infracción Urbanística	711
2. El procedimiento.	715
a. Iniciación de oficio.	715
b. Providencia.	717
c. Informe de secretaría	718
d. Informes técnicos.	726
e. Resolución.	727
f. Notificaciones.	729
Comunicación al instructor	729



Notificación al denunciante _____	730
Notificación a los interesados _____	731
Certificado de secretaría de las alegaciones presentadas _____	732
Informe de los servicios técnicos sobre las alegaciones _____	733
Acuerdo del órgano instructor de apertura de un período de prueba _____	735
Notificación para la práctica de período de prueba _____	737
Certificado de secretaría de las pruebas practicadas _____	738
Propuesta de resolución del órgano instructor _____	739
Propuesta de resolución _____	740
Notificación de la propuesta de resolución _____	742
g. Alegaciones. _____	743
Certificado de secretaría de las alegaciones presentadas a la propuesta de resolución _____	743
Informe de los servicios técnicos sobre las alegaciones presentadas _____	744
Remisión de actuaciones al alcalde para su resolución _____	746
h. Resolución de alcaldía _____	747
Notificación a los interesados _____	749
Oficio de remisión al diario oficial de () (en el supuesto de infracción grave o muy grave)	750
Anuncio en el diario oficial de () (en el supuesto de infracción grave o muy grave)	751

PARTE DUODÉCIMA. _____ 752

Expediente de suspensión de obras de edificación en curso de ejecución sin licencia 752

1. Iniciación de expediente _____ 752

2. Decreto de incoación _____ 755

3. Decreto ordenando la suspensión de las obras _____ 756

4. Notificación de la Resolución de suspensión de las obras en ejecución sin licencia. 758

PARTE DÉCIMO TERCERA _____ 759

Formularios de Inspección por incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación. _____ 759

1. Acta de inspección _____ 759

2. Denuncia de particular _____ 761

3. Providencia de la alcaldía. _____ 763

4. Informe técnico. _____ 764

5. Alegaciones de la propiedad al acuerdo de inicio de la orden de ejecución. _____ 767

6. Informe jurídico _____ 768

PARTE DÉCIMO CUARTA. _____ 772

Expediente de suspensión de licencias _____ 772

1. Expediente de suspensión potestativa _____ 774

Informe técnico incorporando razones para suspender licencias en el proceso de formación. 774

Providencia de Alcaldía de tramitación. _____ 774

2. Informe Jurídico _____ 776

Informe técnico _____ 776

Informe jurídico con propuesta de resolución _____ 778

3. Acuerdo de suspensión potestativa _____ 780

Decreto de suspensión de los efectos de la licencia y paralización de las obras _____ 781

Notificación Decreto de suspensión de los efectos de la licencia y paralización de las obras. 782

4. Anuncio de la suspensión _____ 783

5. Expediente de suspensión obligatoria _____ 784

Informe técnico en relación con la suspensión obligatoria de licencia previo a la aprobación inicial. _____ 784



6. Informe Jurídico	785
7. Acuerdo de suspensión obligatoria	786
8. Anuncio de la suspensión	788
PARTE DÉCIMO QUINTA.	789
Expediente de suspensión de obras de edificación en curso sin licencia	789
1. Expediente de protección de la legalidad y expediente sancionador.	789
2. Obras en curso de ejecución ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a ella.	789
a. La suspensión de la obra	790
b. La posibilidad de legalización.	791
3. Esquema del procedimiento del expediente de suspensión en relación con obras de edificación en curso de ejecución sin licencia.	793
4. Modelo de expediente	794
a. Iniciación de expediente	794
b. Decreto de incoación (en el supuesto de denuncia)	796
c. Decreto ordenando la suspensión de las obras	797
d. Notificación de la Resolución de suspensión de las obras en ejecución sin licencia.	799
PARTE DÉCIMO SEXTA	800
Esquemas de expedientes urbanísticos de tramitación de licencias urbanísticas.	800
1. Prórroga de licencias Urbanísticas	800
2. Cambio de Titularidad en Licencias Urbanísticas, Apertura, Actividad e Instalación.	803
3. Licencia Urbanística de Obra Mayor.	806
4. Licencia Urbanística de Obra Mayor (Reforma, Restauración y Ampliación de edificios).	812
5. Licencia Urbanística de Obra Mayor (Rehabilitación Integral de edificios).	817
6. Licencia Urbanística de Obras Menores.	824
7. Licencia de Ocupación.	831
8. Licencia de Demolición.	834
PARTE DÉCIMO SÉPTIMA.	838
Escritos y solicitudes para otras clases de licencias.	838
1. Solicitud de licencia de parcelación	838
Modelo a	838
Modelo b. Solicitud de licencia de parcelación	840
2. Solicitud de licencia para movimiento de tierras	841
3. Solicitud para primera ocupación. Otros relativos a la primera ocupación.	842
a. Escrito de solicitud	842
b. Escrito solicitado licencia de primera ocupación.	843
c. Escrito solicitado licencia de primera ocupación parcial.	844
d. Escrito solicitando licencia de primera ocupación con depósito de fianza para ejecutar obras de urbanización.	845
e. Informe de los servicios técnicos municipales favorable al otorgamiento.	847
f. Informe de los servicios técnicos municipales desfavorable al otorgamiento.	848
g. Informe jurídico	849
h. Resolución otorgando o denegando la licencia.	850
i. Propuesta de resolución desfavorable al otorgamiento de licencia	851
j. Decreto de concesión.	852



k. Decreto denegando la licencia. _____	853
l. Notificación. _____	854

4. Solicitud de licencia de cambio de uso de un edificio. Varios relativos al cambio de uso. _____ 855

a. Escrito de solicitud _____	855
b. Propuesta de resolución favorable al otorgamiento. _____	856
c. Información pública de la solicitud. Edicto. _____	857
d. Acuerdo aprobatorio de estudio de viabilidad para cambio de uso. Anuncio de información pública. _____	858

5. Solicitud de licencia para demolición de edificaciones. Otros relacionados con la demolición. _____ 859

a. Escrito de solicitud de licencia. _____	859
b. Propuesta de resolución favorable al otorgamiento. _____	860

PARTE DÉCIMO OCTAVA _____ 862

Ordenanza en materia de licencias. _____ 862

1. Modelo de Ordenanzas reguladoras _____ 862

2. Ordenanza Municipal de Inspección y control urbanístico. _____ 866

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. _____ 866

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. _____ 866

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 _____ 866

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. _____ 866

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. _____ 866

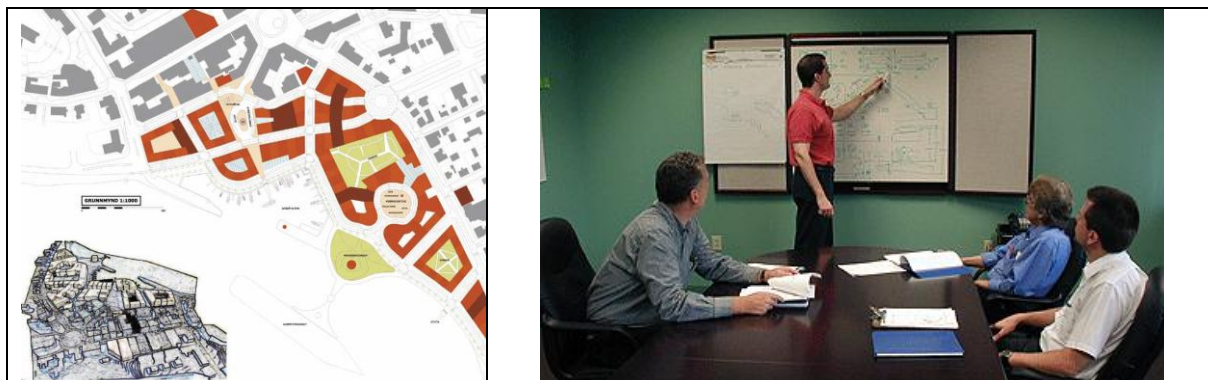
¿QUÉ APRENDERÁ?



- **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.