

**LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA
SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA
(LISTA).**

**Análisis sobre las modificaciones introducidas en materia
de actividad de la edificación y disciplina territorial y
urbanística.**

Gumersindo Fernández Reyes, arquitecto.

<https://gumersindofernandez.com/blog/>



INTRODUCCIÓN.

TITULARES:

- Consolidación y ampliación de las Declaraciones Responsables (incluida determinadas legalizaciones).
- Colaboración con Colegios Profesionales o Entidades Urbanísticas Certificadoras para desatascar la Administración.
- Ampliación del deber de conservación a la funcionalidad, la accesibilidad y a la eficiencia energética.
- División de competencias en inspección y disciplina urbanística.
- Armonización con el TRLSRU y con la LPACAP.
- Normalización y difusión de los instrumentos de ordenación (Disp Ad. 7ª)
- Silencio positivo (irrelevante de momento).
- Normas directas de aplicación.



INTRODUCCIÓN.

LA INCLUSIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN UNA MISMA LEY.

- Facilidad para el ciudadano a la hora de encontrar la regulación del suelo en un solo texto legislativo (sin embargo no lo facilita el nombre que le han puesto a la Ley).
- La LOTA (Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía) tenía una escasa regulación en materia de protección de la legalidad (Art. 36 y 37). No incluía un capítulo de infracciones y sanciones, por lo que ya se apoyada en la LOUA.

ESTRUCTURA NOVEDOSA DE LA LISTA:

- La actividad de la edificación (incluida la conservación) y sus autorizaciones.
- Disciplina urbanística.

APLICACIÓN TRANSITORIA DE LOS REGLAMENTOS.

Vigencia del RDU en lo que no se oponga a la LISTA, y del RDU del 1978 en órdenes de ejecución.

LISTA. Disposición transitoria séptima. Normativa aplicable con carácter supletorio. Apartado 2.

RDU. Disposición transitoria segunda. Aplicación supletoria de la normativa estatal.



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

La actividad de edificación es el último eslabón de la ordenación urbanística (es una actuación urbanística en terminología LISTA), es su ejecución material y el uso de lo ejecutado. En el art. 88 de la LISTA dice que: *La ejecución urbanística tiene por objeto la materialización de los contenidos de los instrumentos de ordenación urbanística, y comprende:*

...b) La ejecución material para la realización de las obras de urbanización y edificación y su conservación.

Comentario: La conservación tiene sentido urbanístico ya que, después de tanto esfuerzo por planificar que hace la Administración, no se destruya lo conseguido. Aunque, en mi opinión, el verdadero sentido histórico que tiene es la seguridad en la ciudad (que no se te caiga una cornisa) y también el ornato, del que he cuestionado que estuviese en el ámbito de una ley urbanística, pero tras la inclusión de la “sostenibilidad/adecuación paisajística” la LISTA lo habilita. Para mi son cuestiones que tendrían que regularse vía ordenanzas municipales (que pueden estar incluidas en los documentos de los POU).

Artículo 24. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas. ATU y AU-

1. Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:

a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.

b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización.

2. Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI.



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

ACTUACIONES EDIFICATORIAS ¿QUÉ SON?

CAPÍTULO I. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 133. Actuaciones edificatorias.

Se consideran actuaciones edificatorias:

- a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.*
- b) Las de rehabilitación edificatoria.*
- c) La realización de las obras y trabajos de conservación, mantenimiento en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, o intervención en los mismos que suponga su mejora, reforma o ampliación.*

Novedad: La LISTA define qué son actuaciones edificatorias, mientras que la LOUA no lo hacía y asumía el concepto de edificación dado por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (referencias expresas a la LOE en el Art. 169 bis, en el Art. 193.1.a) y en la Disposición adicional decimocuarta). Pero sin embargo la LISTA se alinea terminológicamente con el TRLSRU que si hace referencia a la LOE respecto las actuaciones de rehabilitación edificatoria. En mi opinión hay una intención deliberada de apartarse de la LOE, cuyo ámbito de aplicación es más limitado que el de la LISTA a estos efectos.

Novedad: En los AFO se pueden hacer obras de reforma que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado (Art. 174.7 LISTA).



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

ACTUACIONES EDIFICATORIAS ¿QUÉ SON?

OBRAS PARA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN.

Previa o simultáneamente obras para completar la urbanización. Las actuaciones de urbanización en realidad no son actuaciones edificatorias, pero cuando no es necesario que estén incluidas en proyectos de urbanización se pueden hacer junto con las obras de edificación e incluirlas en el proyecto como obras complementarias (Art. 96.1 y 5 LISTA).

LISTA. Artículo 96. Proyecto de urbanización.

1. El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización, en su caso, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación...

5. Cuando, en los términos que se prevea reglamentariamente, el desarrollo de las actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística en suelo urbano no requiera de la tramitación de un proyecto de urbanización, el contenido técnico de las obras de urbanización a realizar se definirá mediante proyecto de obras ordinarias o mediante el proyecto de las actuaciones edificatorias como obras complementarias.

Correspondencia: LOUA. Artículo 98 y 99.



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

ACTUACIONES EDIFICATORIAS ¿QUÉ SON?

USOS Y OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL.

Tanto en suelo urbano como rústico, se admiten usos y obras de carácter provisional.

Aclaración de la LISTA: no cabe utilizar esta modalidad para adelantar obras de un proyecto mayor.

LISTA Art. 84.2.c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones, conforme a su carácter, por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente se podrá autorizar la realización de usos y obras de carácter provisional, que no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración Pública competente en materia de urbanismo, en los términos desarrollados reglamentariamente. La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria.

No cabe el otorgamiento de las autorizaciones previstas en el párrafo anterior para adelantar la realización de obras o la implantación de usos cuando no se cuente con los presupuestos legales para ello, tales como la previa aprobación de un instrumento de ordenación urbanística o la ejecución de obras de urbanización.



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

ACTUACIONES EDIFICATORIAS ¿DÓNDE SE PUEDEN HACER?

EN SUELO URBANO.

Pueden realizarse actuaciones edificatorias tanto en suelo urbano como rústico. Con las particularidades de cada suelo y los presupuestos necesarios:

Artículo 134. Actuaciones edificatorias en suelo urbano.

1. En los términos previstos en el artículo 88, la ejecución urbanística en suelo urbano comprende la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto, así como las correspondientes al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, en los términos del capítulo III de este título.

2. La edificación de unidades aptas al efecto requiere como presupuesto:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización para que la parcela obtenga la condición de solar o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que se establezcan reglamentariamente para simultanear aquellas y las de edificación. Todo ello, conforme a las fases de urbanización y requisitos contemplados en la presente Ley.

3...



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

ACTUACIONES EDIFICATORIAS ¿DÓNDE SE PUEDEN HACER?

...Y EN SUELO RÚSTICO:

Artículo 135. Actuaciones edificatorias en suelo rústico.

1. La ejecución urbanística en ámbitos de suelo rústico incluidos en actuaciones de transformación urbanística comprenderá las obras de edificación en los términos previstos en el artículo 134.

2. Las obras de edificación en suelo rústico no incluido en actuaciones de transformación urbanística se ajustarán a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aplicables y se ejecutarán en desarrollo de las actuaciones ordinarias y extraordinarias reguladas en esta Ley.

3. Las actuaciones edificatorias en suelo rústico comprenden asimismo las obras correspondientes al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, en los términos del capítulo III de este título, con las limitaciones derivadas del régimen legal en que se encuentren las edificaciones.



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

ACTUACIONES EDIFICATORIAS ¿CUÁNDO? ¿CUÁNTO TIEMPO TENGO PARA EJECUTARLAS? ¿DURANTE CUÁNTO TIEMPO PUEDEN EXISTIR?

La legislación no sólo te dicen qué puedes hacer, sino cuándo tienes que hacerlo. La evolución histórica de los motivos por los que se impone este requerimiento es: 1º. Seguridad y salubridad; 2º. Ornato; 3º. Evitar la especulación. Referencias a la fijación de plazos en la LISTA:

- **Deberes de la propiedad del suelo urbano:** 18.2.b) *Realizar la edificación en las condiciones y plazos fijados por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar.*
- **Propuesta de delimitación de ATU Art. 25.2:** *La propuesta de delimitación contendrá las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística y una estimación de los costes de urbanización y los plazos de ejecución con detalle suficiente que permita calcular los gastos imputables a la actuación y los criterios de distribución entre los afectados*
- **Actuaciones edificatorias en suelo urbano: Art. 134.3:** *Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento de ordenación urbanística u ordenanza municipal de edificación (Que sea una ordenanza la que lo pueda fijar es una novedad, en la LOUA sólo los instrumentos de planeamiento urbanístico o el municipio por cuando delimite unidades de ejecución).*
- **Ejemplo PGOU Cádiz,** que en su Disposición Adicional Segunda fija este plazo en dos años para los terrenos que tengan la condición de solar a la entrada en vigor del PGOU, y el mismo plazo en el caso de los suelos que adquieran la condición de solar por ejecución de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y que no indiquen expresamente ningún plazo.



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

ACTUACIONES EDIFICATORIAS ¿CUÁNDO? ¿CUÁNTO TIEMPO TENGO PARA EJECUTARLAS? ¿DURANTE CUÁNTO TIEMPO PUEDEN EXISTIR?

Si no se edifica en plazo la Administración te incluye la parcela en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y tiene tres opciones:

- Expropiar.
- Ejecución subsidiaria. **Novedad, y mejora si se utiliza en vez de la expropiación y la venta forzosa.**
- Venta forzosa.

Estas tres herramientas, sí operaban en la LOUA y existen en la LISTA para el incumplimiento del deber de conservación.

Estas herramientas **también operan** para el caso de que nos caduquen la licencia o declaración responsable.



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

ACTUACIONES EDIFICATORIAS ¿CUÁNDO? ¿CUÁNTO TIEMPO TENGO PARA EJECUTARLAS? ¿DURANTE CUÁNTO TIEMPO PUEDEN EXISTIR?

En el suelo rústico, para las actuaciones extraordinarias se podrá potestativamente establecer una duración limitada:

LISTA: Art. 22. Actuaciones extraordinarias. 4. Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma.

Y salvo que le dé la vuelta el Reglamento, es una mejora respecto la LOUA, pues antes había que indicar:

LOUA. Art.42.5.C.b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística.

LOUA Art.54. 4. ...Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos. (Además de la prestación compensatoria).

Desaparece el plazo de un año desde la aprobación del Proyecto de Actuación o del Plan Especial (LOUA Art. 42.4.D.c).



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

ACTUACIONES EDIFICATORIAS ¿CUÁNDO? ¿CUÁNTO TIEMPO TENGO PARA EJECUTARLAS? ¿DURANTE CUÁNTO TIEMPO PUEDEN EXISTIR?

Plazo para ejecutar las actuaciones de edificación. Según lo que disponga la licencia (en su defecto 1 año para empezar y 3 años para terminar, prorrogable por igual período de tiempo y una sola vez). **Las Declaraciones responsables 6 meses para comenzar y 2 años** para terminar, prorrogable por un período igual a la mitad de los anteriores, y no limita el número de prórrogas). Aclaración: Los plazos para las declaraciones responsables son una novedad. Para las prórrogas habrá que observar la ordenación urbanística vigente en el momento conceder ésta.

Artículo 141. Eficacia temporal y caducidad de los medios de intervención administrativa.

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de estas...

2. Los plazos para iniciar y terminar las obras podrán prorrogarse justificadamente, antes de su vencimiento y por un periodo no superior al inicialmente acordado, mediante la presentación de una comunicación previa. La prórroga para iniciar las obras no podrá ejercitarse cuando se produzcan modificaciones en la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgar la licencia.

4. La declaración responsable autoriza para realizar los actos objeto de la misma por un plazo que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos años para la terminación de estas, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida.... pudiendo presentarse comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido...



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN.

Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia.

Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable.

Comentario: la LOUA regulaba una sujeción genérica inicial, un listado de casos particulares, y terminaba con una cláusula genérica: *LOUA 169.1.h) Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente o por el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.* Y desaparece la sujeción a licencia urbanística de: *g) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.* Esta limitación de las actividades sujetas a licencia es una mejora, aunque la de las talas me imagino se mantendrá en el reglamento pues son elementos protegidos por catálogos urbanísticos. Pendiente también de aclaración reglamentaria respecto las divisiones horizontales en edificios existentes, que de momento necesitan licencia urbanística.



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

Casas prefabricadas, novedad restrictiva:

Art. 137.4. Las empresas comercializadoras o instaladoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial, cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable, exigirán para su instalación, venta, alquiler o cesión de su uso la acreditación de la previa obtención de licencia o de la presentación en el Ayuntamiento de la declaración responsable, debiendo conservar copia de dichos documentos durante un plazo de seis años desde la fecha del acto jurídico.

Comentario sobre licencias en suelo rústico: Los usos ordinarios no requieren título habilitante urbanístico, pero sí las actuaciones que conllevan, según lo dispuesto en el Art. 21.2 LISTA. Las actuaciones extraordinarias sí necesitan licencia municipal y autorización previa en todo caso (Art. 22.3 LISTA).

Art. 21. 3. Las actuaciones ordinarias, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones establecidas en esta Ley, requerirán de licencia urbanística municipal.

Art. 22.3. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente...



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

Art. 137.2. No requieren previa licencia:

- a) *Los actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, según el artículo 138.*
- b) *Las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución, ni los actos necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística. Igual que la LOUA.*
- c) *Las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, contenidas en proyectos de reparcelación. Igual que la LOUA.*
- d) *La constitución y modificación de complejos inmobiliarios en los supuestos exceptuados en la legislación estatal. Novedad por imposición del TRLSRU.*
- e) *Los actos de urbanización comprendidos en proyectos de urbanización debidamente aprobados. Tampoco requerirán licencia los actos de urbanización complementarios a las actuaciones edificatorias contenidos en los proyectos que las definan. ¿Paga ICIO la parte del presupuesto que corresponde a las obras de urbanización?*



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

*Art. 137.2. No requieren previa licencia: **Continuación.***

*f) Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, **mineros** y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente, ni conlleven la realización de construcciones, edificaciones e instalaciones. **Novedad, los usos mineros antes necesitaban licencia urbanística (mejora).***

*g) Los actos promovidos por Administraciones Públicas en los supuestos exceptuados en el artículo 139. **Comentario: Prácticamente igual que la LOUA, armoniza con el TRLSRU y con el título de Ordenación del Territorio. Curiosidad: la inclusión de obras de la Administración de la Comunidad Autónoma en la que concurren los requisitos de una declaración de emergencia el plazo pasa a 5 días para comunicar la conformidad o disconformidad del Ayuntamiento con la ordenación urbanística en vigor (Art 139.4 LISTA)***

*h) Aquellos exceptuados por la legislación sectorial aplicable. **Novedad, no venía expresamente recogido en la LOUA.***



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓNACTUACIONES EDIFICATORIAS.

138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

Una de las grandes novedades de la LISTA. Tuvo su avance en el Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, el que introdujo en la LOUA el artículo 169.bis que implementó definitivamente la declaración responsable y la comunicación previa.

Características de las Declaraciones Responsables :

- *Quien suscribe la declaración responsable es el promotor del edificio .*
- *La declaración responsable no es una solicitud.*
- *La declaración responsable tiene efectos desde su presentación.*
- *Una declaración responsable incompleta no produce efectos.*
- *La declaración responsable incorporará las autorizaciones o informes sectoriales preceptivos.*
- *La presentación de la declaración responsable genera la obligación a la Administración de comprobar lo presentado y en el caso de no ajustarse a lo legalmente requerido debe cesar la ocupación del edificio.*
- *Para cesar la ocupación de un edificio amparada por una declaración responsable ineficaz no es necesario recurrir a los procedimientos de revisión de oficio, sino a su suspensión.*
- *Una vez presentada la declaración responsable, la Administración sólo puede requerir su subsanación si presenta defectos no esenciales.*
- *La presentación de la declaración responsable genera el pago de tasas.*

Recomendación: Guía Práctica. Declaración Responsable y Comunicación Previa en materia de Urbanismo de la Junta de Andalucía.



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

LOUA	LISTA	LISTA/COMENTARIOS
a) Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que <u>no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación</u>	a) La realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que <u>no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente</u> . Las Ordenanzas Municipales podrán eximir de declaración responsable aquellos supuestos en que las actuaciones carezcan de afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación, sin perjuicio de aquellos supuestos, en los que, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, tales obras deban quedar sujetas a algún régimen de intervención administrativa	Antes hacía referencia a la necesidad de proyecto según la LOE, ahora solo que no necesites proyecto según la legislación vigente. Permite vía ordenanza municipal dejar obras fuera del alcance del control urbanístico.
b) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas	b) Las obras en edificaciones o instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación , situadas <u>en suelo urbano</u> no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas.	Novedad (o aclaración) situación legal de FO. Un <u>local que cambie de uso a vivienda no</u> , pues aumentaría el número de viviendas. <u>Las instalaciones de producción de energía renovable recogidas en el Art. 6 Normas de aplicación directa</u> , si afectan a la altura ¿estarían sujetas a licencia? ¿Demolición por DR?

LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

LOUA	LISTA	LISTA/COMENTARIOS
	<i>c) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas <u>en suelo rústico</u> y que tengan por objeto la mejora de las condiciones de eficiencia energética, la integración de instalaciones de energía renovable o la reducción de su impacto ambiental, siempre que no supongan obras de nueva planta o aumento de la superficie construida.</i>	Novedad. Curiosamente menos restrictivo que el caso anterior para las instalaciones de producción de energía renovable.
<i>c) La ocupación o utilización de las obras del apartado anterior, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación</i>	<i>d) La ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones amparadas en licencia previa o declaración responsable de obras, siempre que se encuentren terminadas y ajustadas a estas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.</i> Reglamentariamente también las parciales.	<i>2. Reglamentariamente se desarrollará la posibilidad de que las declaraciones responsables de ocupación y utilización recogidas en el apartado 1 se limiten a partes de las edificaciones ejecutadas, estableciendo los requisitos y garantías para su presentación</i>
<i>d) La primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, siempre que se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con la licencia de obras concedida</i>		

LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

LOUA	LISTA	LISTA/COMENTARIOS
	e) La ocupación y utilización en edificaciones existentes que sean conformes con la ordenación vigente o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación , situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística , siempre que no hayan sido objeto de obras. Reglamentariamente también las parciales.	2. Reglamentariamente se desarrollará la posibilidad de que las declaraciones responsables de ocupación y utilización recogidas en el apartado 1 se limiten a partes de las edificaciones ejecutadas , estableciendo los requisitos y garantías para su presentación
e) Los cambios de uso en las edificaciones señaladas en el apartado b), o en parte de las mismas , dentro de los permitidos por la ordenación urbanística vigente	f) Los cambios de uso en edificaciones , o parte de ellas que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación , situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística , siempre que no incrementen el número de viviendas y el uso a implantar se encuentre dentro de los permitidos por dicha ordenación	Novedad (o aclaración) situación legal de Fuera de Ordenación. Ojo no habla de Asimilados a fuera de Ordenación.

LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

6. Será objeto de comunicación previa a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:

a) Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que adquirente y transmitente quedarán sujetos, con carácter solidario, a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de dicha licencia.

b) El inicio de las obras.

c) Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

Artículo 139. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

Comentario: Prácticamente igual que la LOUA, armoniza con el TRLSRU y con el título de Ordenación del Territorio. Curiosidad la inclusión de obras de la Administración de la Comunidad Autónoma en la que concurren los requisitos de una declaración de emergencia el plazo pasa a 5 días para comunicar la conformidad o disconformidad del Ayuntamiento con la ordenación urbanística en vigor (Art139.4 LISTA).



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

Artículo 140. Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Novedades:

1. Silencio positivo, pero no tiene efectos por el art. 11 del TRLSRU. (Antes hacía referencia a la LPAC).
2. La actuación debe estar georreferenciada, tanto solicitud como resolución (no para las DR)
3. Incidencia en los informes técnicos y otras actuaciones del Art.9 Colaboración público-privada:

LISTA: Artículo 9. Colaboración público-privada.

*2. b) Celebrar convenios de colaboración y formalizar **encomiendas de gestión con los Colegios Profesionales** para la realización de tareas de carácter instrumental, material, técnico, auxiliar o de apoyo a las actuaciones de verificación, inspección y control del cumplimiento de la normativa correspondiente en el ámbito urbanístico contempladas en el título VI de esta Ley, siempre que ello no implique el ejercicio de potestades públicas. Como resultado de lo anterior podrán emitirse informes o certificados que, no teniendo la consideración de actos administrativos, puedan ser asumidos por la Administración. Las tareas podrán consistir en:*

1.ª Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación correspondientes a la licencia o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable.

2.ª Comprobar que los proyectos y la documentación técnica cumplen la normativa técnica aplicable.

3.ª Comprobar que los proyectos y la documentación técnica cumplen la legislación urbanística y el planeamiento de aplicación.

4.ª Verificar la adecuación de la ejecución de las obras a la licencia o a la declaración responsable.

5.ª Colaborar en la realización de actuaciones relacionadas con el control del cumplimiento del deber de conservación.

*c) Con el mismo alcance y funciones que los previstos en el párrafo b), podrán colaborar con la Administración **entidades privadas debidamente habilitadas que se constituyan en entidades urbanísticas certificadoras** cuyos requisitos de organización, funcionamiento, habilitación y registro se establecerán reglamentariamente.*



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

Artículo 141. Eficacia temporal y caducidad de los medios de intervención administrativa.

Plazo para ejecutar las actuaciones de edificación (Art. 141 LISTA). Según lo que ponga la licencia (en su defecto 1 año para empezar y 3 para terminar, prorrogable por igual período de tiempo y una sola vez). Las Declaraciones responsables 6 meses para comenzar y 2 para terminar, prorrogable por un período igual a la mitad de los anteriores, no limita el número de prórrogas). **Los plazos para las DR son una novedad.**

Artículo 143. Información y publicidad en obras.

Igual que en LOUA.



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

Artículo 142. Acceso a los servicios por las empresas suministradoras.

Para la contratación definitiva amplía y actualiza los casos, que antes se reducían a la LPO:

- Licencia de ocupación o utilización.
- Declaración responsable o comunicación.
- Resolución administrativa relativa a la declaración de situación legal de fuera de ordenación o de la situación de asimilado a la de fuera de ordenación.
- La certificación administrativa del régimen aplicable a edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

Para la contratación provisional:

- Las compañías suministradoras permitirán la contratación de los suministros durante la ejecución de las obras de urbanización en las agrupaciones de edificaciones irregulares incluidas como actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, para aquellas edificaciones que acrediten la autorización para su uso provisional hasta la recepción total o parcial de las restantes obras de urbanización.



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

LA CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 144. Deber de conservación y rehabilitación.

Hay más cargas relacionadas con el deber de conservación lo que limita el derecho de propiedad. Nueva redacción influenciada por el Art. 15 del TRLSRU. El deber de conservación y rehabilitación supone la obligación de mantenerlos en:

LISTA: *condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, ornato público y demás que exijan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, aunque para ello sea necesario el uso de espacios libres o de dominio público, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo. También turísticos y culturales. Otra Novedad: Se permite utilizar el dominio público (Art. 24.4 TRLSRU). Ojo, una cosa es conservar lo que tengo y otra cosa es rehabilitar y poder exigir nuevos requerimientos.*

LOUA: Art. 155 “*condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.*”

TRLSRU: Art.15.1.b “*condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.*”

Órdenes de ejecución: Igual que la LOUA (Art.158), salvo la novedad de que permite la venta forzosa en caso de incumplimiento.



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

LA CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Contenido normal del deber de conservación.

*LISTA. 144.3. El contenido normal del deber de conservación está representado por **la mitad del valor del coste de reposición de una construcción de nueva planta**, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.*

Igual que en LOUA y sea alineada con el TRLRU.

En los casos de **inejecución injustificada** de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su **realización subsidiaria** por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el **75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente**.

No existía en la LOUA, y sí en el TRLSRU.



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

LA CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 145. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.

Mediante ordenanzas municipales (antes se podía por el instrumento de planeamiento LOUA). Plazo mínimo de 10 años:

“una inspección dirigida a determinar su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre su grado de eficiencia energética.”

Novedad: la LOUA se limitaba a la conservación vinculada a la seguridad y habitabilidad, mientras que el TRLSRU ha incluido la accesibilidad y la eficiencia energética (informe de evaluación de los edificios). Todo va encaminándose a que nos puedan requerir obras relacionadas con la eficiencia energética. Y a impedir las ruinas. En cualquier caso es una potestad de los Ayuntamientos, no una obligación. **En realidad este tipo de inspecciones es una autodenuncia.**



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

LA CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 146. Situación legal de ruina urbanística.

Al igual que la LOUA la declaración de ruina urbanística supondrá su inclusión en el **Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas** (regulado en el 136 de la LISTA).

LISTA.146.1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a la construcción o edificación que esté en situación de manifiesto deterioro supere el límite del deber normal de conservación al que se refiere el artículo 144.

b) Cuando, acreditando la persona propietaria el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes, al menos, a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.



LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN (TÍTULO VI)

LA CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 146. Situación legal de ruina urbanística.

Ruina física inminente.

LISTA 146.4. Cuando una construcción, edificación o instalación o algún elemento o parte de las mismas amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por los instrumentos de ordenación urbanística, el Ayuntamiento estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo, sin que presuponga ni implique la declaración de la situación legal de ruina urbanística. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas adoptadas, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

Igual que en la LOUA (Art, 159): Pone el Ayuntamiento en vez del Alcalde: Cuando alguna legislación atribuya competencias a los municipios sin especificar a qué órgano, tales atribuciones recaerán sobre el Alcalde, en virtud del Art. 21.1.s) o 124.4.ñ) de la LBRL, dependiendo si el municipio es de régimen general o de gran población.



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

Artículo 147. Potestades públicas.

1. Las Administraciones Públicas asegurarán el cumplimiento de la legislación y ordenación territorial y urbanística mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

a) La intervención administrativa sobre la actividad urbanística de ejecución y edificación, en las formas dispuestas en esta Ley.

b) La inspección de la ejecución de los actos y usos sujetos a intervención administrativa.

c) El restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.

d) La sanción de las infracciones territoriales y urbanísticas.

e) El ejercicio de acciones administrativas y judiciales frente a actos o acuerdos administrativos que infrinjan el ordenamiento jurídico.

Novedad respecto la LOUA. Recurrir actos de las administraciones públicas ¿no lo podían hacer ya?



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO II. La potestad inspectora

Artículo 148. Naturaleza y funciones de la inspección.

Novedad: Examinar toda clase de documentos e información: *“incluida la de carácter reservado con trascendencia tributaria y la que se contenga en toda clase de Registros Públicos, de conformidad con lo previsto en su normativa reguladora”*.

Artículo 149. Visitas y actas de inspección.

Sin novedad.

Artículo 150. Inspección Autonómica.

El desempeño de las funciones inspectoras y de disciplina territorial y urbanística que sean competencia de la Junta de Andalucía corresponde al personal funcionario de los Cuerpos de Inspección y Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, cuya organización y funciones se regulará por lo previsto en su normativa específica.

La Disp. Adicional Sexta, crea el Cuerpo de Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.

El art.158 delimita las competencias municipales y autonómicas.



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO II. La potestad inspectora

Artículo 158. Competencias de los Municipios y de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo en el que se delimitan las competencias.

1. La Comunidad Autónoma de Andalucía ostenta competencia directa para el restablecimiento de la legalidad ante las actuaciones que vulneren la ordenación territorial. Se entiende que inciden en la ordenación territorial los actos y usos que afecten a:

a) Suelos rústicos especialmente protegidos por legislación sectorial.

b) Suelos rústicos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta Ley.

c) El sistema de asentamientos, a través de la realización de actos que puedan inducir a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico o a un incremento de la superficie ocupada por los preexistentes, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación.

d) Equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal; vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes; infraestructuras de interés supralocal para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones o actividades económicas de interés supralocal.

e) Las actuaciones contrarias a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial o de ordenación supramunicipal.



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO II. La potestad inspectora

Artículo 158. Competencias de los Municipios y de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. El municipio ostenta competencia para el restablecimiento de la legalidad ante actuaciones que vulneren la ordenación urbanística. El ejercicio de dicha potestad se extiende igualmente a las actuaciones a que se hace referencia en el apartado anterior cuando incidan en las competencias municipales sobre restablecimiento de la legalidad urbanística.

3. Cuando un municipio incurra en inactividad en el ejercicio de las acciones declarativas y ejecutivas para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad ante actuaciones que vulneren la ordenación urbanística, **la Comunidad Autónoma podrá asumir la competencia por sustitución**, en los términos establecidos en la legislación reguladora de las bases del régimen local, previo requerimiento a la Entidad Local y siempre que la actuación afectara a competencias autonómicas.

4. La Comunidad Autónoma podrá impugnar e instar la suspensión de los actos o acuerdos municipales que considere que infringen el ordenamiento jurídico conforme a lo previsto en la legislación estatal. (igual que el 147.1e LISTA Potestades públicas)

5. Para el ejercicio de sus competencias, la Comunidad Autónoma podrá recabar y obtener información concreta sobre la actividad municipal, solicitar la exhibición de expedientes y la emisión de informes, así como dirigir peticiones razonadas de iniciación o continuación de procedimientos declarativos y ejecutivos.

6...



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO III. RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

*Artículo 151. Restablecimiento de la legalidad ante **actuaciones sin título preceptivo o contraviniéndolo.***

No hay grandes novedades respecto la LOUA.

Artículo 152. Procedimiento para restablecer la legalidad territorial y urbanística.

La novedad es que la legalización se puede instar mediante la solicitud de correspondiente título habilitante que preceptivo (Art. 151.2 y 125.6 LISTA), es decir en los casos que corresponda se podrá hacer mediante una Declaración Responsable.

Artículo 153. Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística.

Sigue el plazo de los 6 años para tomar *Las medidas, provisionales o definitivas, para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística* (la LOTA no decía nada y asumía los de la LOUA). **Mejoras:**

- Excluye como “imprescriptibles” los suelos de especial protección por Ordenación Territorial y Urbanística de la LOUA (Art. 46.1.c y e remitido desde el Art.185.2.B.a de la LOUA).
- Sustituye bienes catalogados por las actuaciones que afecten a bienes inscritos en el CGPHA.
- *Las realizadas en suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen, mientras subsistan dichos riesgos conforme al artículo 14.1 b).*



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO III. RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Artículo 154. Ejecución forzosa de las medidas de adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística.

Más ordenado y sistematizado. Suben las cantidades de las multas coercitivas. **Novedad del plazo de la ejecución forzosa de 5 años.**

1. En caso de incumplimiento de las medidas provisionales o definitivas, la Administración procederá a la ejecución forzosa, de acuerdo con la normativa de procedimiento administrativo común, por los medios allí previstos, y con los apartados siguientes, incluidas las multas coercitivas, cuyo importe deberá ser destinado a la actividad inspectora.

*2. En caso de desobediencia a la orden de paralización de las actuaciones en curso o de cualquier otra medida provisional adoptada, se llevarán nuevamente a efecto, de forma inmediata, por la Administración y se procederá a la imposición, mientras persista el incumplimiento, de sucesivas **multas coercitivas** por periodos mínimos de diez días o cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso, y como mínimo, de seiscientos euros. **Igual que el 181.4 de la LOUA, salvo por el importe máximo de 5000.***

*3. El incumplimiento de la resolución que ordene las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística **dará lugar a la ejecución subsidiaria.** No obstante, la Administración podrá acordar previamente la imposición sucesiva de hasta doce **multas coercitivas** con una periodicidad mínima de un mes. Su importe, en cada ocasión, será del diez por ciento del valor de las obras de reposición, con un máximo de diez mil euros y, en todo caso y como mínimo, mil euros. **Igual que el 184 de la LOUA, salvo por el importe máximo (10.000) y el mínimo de 1000.***



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO III. RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Artículo 154. Ejecución forzosa de las medidas de adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística.

4. Si las compañías prestadoras de los servicios incumplen las órdenes provisionales o definitivas de cesar en el suministro, se les impondrán sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros. **Igual que el 181.4 de la LOUA, salvo por el importe máximo de 5000.**

5. El plazo para ejecutar la resolución finalizadora del procedimiento será de cinco años desde que termine el periodo de cumplimiento voluntario señalado en la resolución, plazo que se interrumpirá por la actuación del obligado tendente a su cumplimiento, por la notificación de actos administrativos para la ejecución forzosa y por las suspensiones del acuerdo adoptadas en vía administrativa o judicial. **Plazo de 5 años para la ejecución forzosa.**



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO III. RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Artículo 155. Imposibilidad de ejecución.

Regulación expresa y más completa de lo recogido en la Disp. Adicional Primera 2 de la LOUA y en el RDUa art.51 Cumplimiento por equivalencia.

- 1. Si se entendiera que concurren causas de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución en sus propios términos, el órgano que la haya adoptado se pronunciará sobre tal imposibilidad y, en su caso, adoptará las medidas que aseguren su mayor efectividad.*
- 2. El procedimiento, que incluirá informe técnico y jurídico y audiencia a las personas interesadas, tendrá una duración máxima de tres meses, transcurridos los cuales el silencio administrativo tendrá efectos desestimatorios. Tras su iniciación, la Administración podrá acordar la suspensión de la ejecución.*
- 3. En los casos de imposibilidad material, se establecerán las medidas alternativas compensatorias, correctoras e indemnizatorias tendentes a minimizar los daños que deriven del mantenimiento de la actuación y a asegurar en todo caso que no se obtenga un enriquecimiento ilícito. La resolución declarará, además, las limitaciones a que queda sujeta la edificación ilegal subsistente, que serán, en la parte afectada y con las adaptaciones apropiadas, las del artículo 174.*
- 4. En los casos en que la imposibilidad legal derive de una innovación de la ordenación, se podrá declarar la legalización una vez que se cumplan los deberes y cargas que la ejecución de los nuevos instrumentos de ordenación imponga a los titulares.*
- 5. Las meras dificultades materiales o técnicas o la existencia de terceros adquirentes de buena fe no serán causas de imposibilidad de ejecución de resoluciones administrativas. Reglamentariamente se desarrollarán las causas de imposibilidad legal o material y el procedimiento que lo regule.*



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO III. RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

*Artículo 156. Restablecimiento de la legalidad frente a **actuaciones con título habilitante ilegal.***

Redacción más ordenada, sistemática y unificada, **armonizada con la LPAC.** (Correspondencia con el 189 para infracciones graves o muy graves y 190 de la LOUA). Utiliza el mismo procedimiento independientemente de la gravedad de las obras. **Son nulos de pleno derecho** los títulos que amparen a las “imprescriptibles” (Art. 137.3-153.2); los actos y disposiciones que se dicten con la finalidad de eludir el cumplimiento de los pronunciamientos judiciales, conforme a lo previsto en la legislación estatal (Art. 156.4).

1. La Administración que haya otorgado una licencia u otro título habilitante, contrario a la normativa y ordenación territorial o urbanística, declarará su nulidad mediante su revisión de oficio, siempre que concurren los presupuestos para ello. En el caso de que sea meramente anulable, podrá proceder a su declaración de lesividad y a su impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Todo ello de acuerdo con lo establecido en la normativa de procedimiento administrativo común.

2. En los procedimientos para la revisión de oficio y declaración de lesividad se podrán adoptar las medidas provisionales imprescindibles, de acuerdo con la normativa de procedimiento administrativo común.

3. La Administración iniciará el procedimiento previsto para restablecer la legalidad en los casos en que el título habilitante sea declarado nulo en vía administrativa, con la limitación temporal del ejercicio de acciones para restablecer la legalidad territorial y urbanística solo en los supuestos incluidos en el artículo 153.1, a contar desde la completa terminación de la actuación.

4. Sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de hacer ejecutar lo juzgado, la Administración iniciará, con la limitación temporal del ejercicio de acciones prevista en el artículo 153, a contar desde la completa terminación de la actuación, el procedimiento para restablecer la legalidad en los casos en que el título habilitante sea anulado por sentencia judicial, salvo que la resolución judicial se pronuncie sobre la disconformidad material de la actuación con la ordenación territorial y urbanística o concrete las medidas necesarias para restablecer la legalidad. ...



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO III. RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Artículo 157. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sometidas a *declaración responsable o comunicación previa*.

Permite la subsanación en un plazo de 10 días, tanto para las esenciales como para las no esenciales ¿desde cuándo? ¿presentación o desde que lo detecte la Administración? La LOUA lo regulaba en el 169.bis (el RDU no lo regulaba).

1. Cuando se haya presentado una declaración responsable o comunicación previa y la Administración entienda que la actuación declarada es contraria a la ordenación territorial o urbanística, procederá conforme a las siguientes reglas:

a) Previos informes técnico y jurídico, incoará de oficio procedimiento, que incluirá al menos audiencia al interesado y cuya resolución deberá notificarse en el plazo de seis meses a contar desde la fecha del acuerdo de inicio.

b) Si se trata de actuaciones no iniciadas o en curso, como medida provisional se ordenará en el acto de incoación la prohibición de iniciarlas o su inmediata paralización, así como, en su caso, la interrupción de los suministros básicos y las medidas que resulten imprescindibles. Tales medidas podrán acordarse antes de iniciar el procedimiento, de conformidad con lo previsto en la normativa de procedimiento administrativo común.

c) En la resolución se ordenarán las medidas necesarias para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística.

d) En cuanto a plazos y ejecución, serán de aplicación los artículos 153 y 154.



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO III. RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Artículo 157. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sometidas a declaración responsable o comunicación previa.

2. Cuando se presente una declaración responsable con inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, la Administración ordenará su presentación correcta en diez días y que, entretanto, no se inicie la actuación o se cese de inmediato en ella. Si no se presenta correctamente la declaración o la documentación requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado en el plazo establecido o si, a la vista de la presentada, resulta que la actuación es contraria a la normativa territorial o urbanística, la Administración procederá de acuerdo con el apartado 1 de este artículo. Asimismo, si de antemano cuenta con elementos de juicio suficientes para entender que la actuación es contraria a la ordenación territorial o urbanística, procederá directamente conforme a lo dispuesto en el apartado 1.

3. Se entenderá por inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales aquellas relativas a manifestaciones obligatorias que impidan o pretendan eludir el control de la Administración, contengan falta de correspondencia con la realidad o ausencia de datos que sean determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación y las que carezcan de alguna autorización o informe administrativo previo exigido por la legislación sectorial. Si la Administración detecta en la declaración presentada inexactitudes u omisiones no esenciales, pero juzga necesaria su corrección, requerirá al declarante para que las corrija en diez días.

4. En el caso de declaraciones responsables que habiliten la ocupación o utilización de edificaciones o instalaciones que incumplan los requisitos necesarios para el uso previsto, la Administración deberá adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización. Si no adopta dichas medidas en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas. La Administración podrá repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la declaración responsable el importe de tales perjuicios.

5. Cuando se haya presentado declaración responsable, pese a que se requiera para la actuación declarada licencia u otro título habilitante, la Administración actuará conforme a lo previsto en esta Ley para las actuaciones sin el título habilitante necesario.



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 160. Principio de legalidad, requisitos de infracciones y sanciones y consecuencias legales.

1. *Son infracciones contra la ordenación territorial y urbanística las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en esta Ley.*
2. *Las disposiciones reglamentarias de desarrollo podrán introducir especificaciones o graduaciones al cuadro de las infracciones o sanciones establecidas en esta Ley que, sin constituir nuevas infracciones o sanciones, ni alterar la naturaleza o límites de las que la Ley contempla, contribuyan a la más correcta identificación de las conductas o a la más precisa determinación de las sanciones correspondientes.*
3. *Si las actuaciones constitutivas de ilícito se realizaron al amparo de instrumento de ordenación o acto administrativo, no cabrá sancionar hasta que sea anulado. **Aclaración.***
4. *Toda acción u omisión tipificada como infracción territorial o urbanística dará lugar a la adopción de las medidas siguientes en los casos y en los términos previstos en esta ley:*
 - a) *La protección de la legalidad territorial y urbanística mediante el restablecimiento del orden jurídico perturbado.*
 - b) *La exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penal.*
 - c) *El resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.*
 - d) *El inicio de los procedimientos de suspensión y anulación de los posibles actos administrativos legitimadores en los que pudiera ampararse la actuación ilegal. **Nuevo, pero evidente.***



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 161. Clases de infracciones.

Las tipifica en este artículo y elimina los tipos de infracciones específicas y sanciones asociadas que tenía la LOUA en una especie de doble tipificación (Art. 212-216 LOUA).

1. Las infracciones urbanísticas y contra la ordenación del territorio se clasifican en leves, graves y muy graves.

Como novedad incluye las infracciones que tienen que ver con:

- Las declaraciones responsables.
- Las inspecciones periódicas.
- Las entidades urbanísticas certificadoras.
- Las casas prefabricadas.
- Desarrolla más las relacionadas con la resistencia, obstrucción o negativa a las inspecciones.
- El incumplimiento con las órdenes de ejecución.



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

2. Son infracciones urbanísticas leves:

- a) *El incumplimiento del deber de información y publicidad en las obras sobre la licencia o título habilitante.*
- b) *El incumplimiento del deber de disponer en las obras u otras actuaciones de copia de la licencia o título habilitante o declaración responsable.*
- c) *El incumplimiento del deber de sometimiento a las inspecciones periódicas de construcciones.*
- d) *Los actos de publicidad, comunicación comercial o promoción por cualquier medio con indicaciones disconformes con la ordenación urbanística o que induzca a error sobre su correcta aplicación.*
- e) *La prestación de servicios por las empresas suministradoras sin la acreditación de licencia u otro acto habilitante o de declaración responsable o cuando hubiera transcurrido el plazo establecido para la contratación provisional.*
- f) *La ejecución de acometidas de suministros básicos sin autorización.*
- g) *La realización de actuaciones tras la presentación de la preceptiva declaración responsable, cuando esta incurra en inexactitudes, falsedades u omisiones no esenciales o sin ajustarse a ella en aspectos no esenciales.*



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

2. Son infracciones urbanísticas leves:

Continuación:

h) El incumplimiento de los requerimientos para la presentación de documentos a que se esté obligado en caso de actuaciones o actividades sujetas a declaración responsable.

i) La expedición por profesionales o entidades urbanísticas certificadoras de informes, certificados o documentos similares con inexactitudes, falsedades u omisiones no sustanciales para su traslado a la Administración.

j) La venta, alquiler o cesión de uso por empresas comercializadoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable, sin la acreditación de su previa obtención o presentación, o la falta de conservación de copia de dichos documentos por empresas comercializadoras o instaladoras durante un plazo de seis años desde la fecha del acto jurídico.



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

3. Son infracciones urbanísticas graves:

- a) *La realización de actuaciones sin las licencias, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios o sin ajustarse a sus términos, sean o no legalizables.*
- b) *La realización de actuaciones sin la presentación de la preceptiva declaración responsable o habiéndola presentado con omisiones, inexactitudes o falsedades esenciales o sin ajustarse en aspectos esenciales a lo en ella manifestado. A estos efectos, se consideran omisiones, inexactitudes o falsedades esenciales las previstas en el artículo 157.3 de esta Ley.*
- c) *La realización en contra de la ordenación urbanística de obras de todo género, demoliciones o implantación de instalaciones, salvo que tengan la clasificación de muy graves.*
- d) *Los usos disconformes con la ordenación urbanística, salvo que esté clasificada como muy grave.*



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

3. Son infracciones urbanísticas graves:

Continuación:

e) La resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las actuaciones inspectoras. Se entiende producida esta circunstancia cuando la persona, debidamente notificada al efecto, haya realizado actuaciones tendentes a dilatar, obstaculizar, entorpecer o impedir las actuaciones inspectoras. Entre otras, constituyen resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las labores inspectoras las siguientes conductas:

1.ª La negativa infundada o el retraso injustificado a facilitar cualquier información requerida en relación con el objeto de inspección.

2.ª La negativa infundada a identificar en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad a otras personas interesadas que no hayan comparecido.

3.ª La negativa infundada a permitir el acceso al personal inspector o a su personal de apoyo al ámbito objeto de inspección.

4.ª La incomparecencia, salvo causa justificada, en el lugar y tiempo que se hubiera señalado.

5.ª Las coacciones al personal inspector o a su personal de apoyo. (Esta infracción menos desarrollada en la LOUA)



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

3. Son infracciones urbanísticas graves:

Continuación:

f) El incumplimiento de los deberes de conservación de terrenos, urbanizaciones, edificios e instalaciones establecidos en esta Ley o de acuerdo con ella.

g) El incumplimiento de las órdenes de ejecución, salvo que la infracción esté clasificada como muy grave.

h) La expedición por profesionales o entidades urbanísticas certificadoras de informes, certificados o documentos similares con inexactitudes, falsedades u omisiones sustanciales para su traslado a la Administración. A estos efectos, se consideran inexactitudes, falsedades u omisiones sustanciales la introducción o ausencia de datos o elementos que no se correspondan con la realidad, con el fin de superar los controles administrativos o que resulten determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación.

i) La prestación de servicios por las empresas suministradoras con incumplimiento de los actos administrativos que les ordenen su cese. (En la LOUA era leve).



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

4. Son infracciones urbanísticas muy graves:

- a) *La segregación, fraccionamiento, división o parcelación contraria a la ordenación urbanística en cualquier clase y categoría de suelo.*
- b) *La realización de obras de urbanización, tales como la apertura de viales o la implantación de servicios urbanos en contra de la ordenación urbanística. (En la LOUA estaba incluida en infracciones más genéricas).*
- c) *Las actuaciones contrarias a la ordenación urbanística que afecten a suelos dotacionales públicos, tales como zonas verdes, viales o equipamientos.*
- d) *La continuación de obras con incumplimiento de las medidas provisionales adoptadas en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad.*
- e) *El incumplimiento de las órdenes de ejecución con peligro para la seguridad o la salud de las personas.*
- f) *La demolición, destrucción o alteración de los valores de edificios protegidos por la ordenación urbanística atendiendo a su valor cultural, así como el incumplimiento de órdenes de ejecución sobre estos cuando conlleve una declaración de ruina urbanística que finalice con la demolición del mismo.*
- g) *Las actuaciones que perjudiquen los espacios o bienes preservados por la ordenación urbanística, por la existencia de riesgos o por sus valores naturales o paisajísticos.*



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

5. Son infracciones contra la ordenación del territorio las definidas en los apartados siguientes cuando contravengan la ordenación territorial o incidan en la ordenación del territorio; en concreto:

a) La ejecución, realización o desarrollo de actuaciones, actos de transformación, uso del suelo, vuelo o subsuelo, que afecten a suelos rústicos especialmente protegidos por legislación sectorial o a suelos rústicos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta Ley.

b) Las actuaciones que afecten al sistema de asentamientos a través de la realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, por sí mismos o por su situación respecto de otras edificaciones, sean susceptibles de inducir a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico o a un incremento de la superficie ocupada por los preexistentes, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación.

c) Las actuaciones y los actos que afecten a equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal; vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes; infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones o actividades económicas de interés supralocal.

d) Las actuaciones contrarias a las determinaciones vinculantes de los instrumentos de ordenación territorial o de ordenación supramunicipal.

Después, en los apartados 6, 7 y 8 define las infracciones leves, graves y muy graves que son prácticamente iguales que las definidas para la ordenación urbanística.



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 162. Multas.

1. Las infracciones serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Las leves, con multa de 600 a 2.999 euros.

b) Las graves, con multa de 3.000 a **29.999** euros, salvo que el valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, la multa podrá alcanzar hasta el setenta y cinco por ciento de los valores referidos. **Sube de 5.999 € (LOUA) a 29.999 €.**

c) Las muy graves, con multa de **30.000** a 120.000 euros, salvo que el importe del valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, la multa podrá alcanzar hasta el ciento cincuenta por ciento de dichos valores.

2. Cuando sólo una parte de la actuación sea ilegal, el porcentaje se aplicará sobre el valor de esa parte. Para determinar el valor de las obras se atenderá a las ejecutadas. Para el valor de los terrenos se atenderá al que pudieran tener en venta los afectados u otros similares. Reglamentariamente se podrán establecer criterios para estos cálculos.



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 163. Sanciones accesorias.

1. Por la comisión de infracciones graves y muy graves, además de multas, se podrán imponer las siguientes sanciones accesorias:

a) Prohibición de contratar con la Administración Pública correspondiente.

b) Inhabilitación para ser beneficiario de medidas de fomento de actuaciones de urbanización o edificación.

c) Prohibición de ejercicio del derecho de iniciativa para las actuaciones de transformación urbanística o para la atribución de la actividad de ejecución y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a estas, formuladas por persona propietarias o terceros.

d) *La revocación de la habilitación y consiguiente supresión de la inscripción del registro de la entidad urbanística certificadora.*
Nuevo.

2. Estas sanciones podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves y de cuatro en las muy graves.

Antes la LOUA te permitía dejar sin efecto estas medidas accesorias sin efecto si voluntariamente se procedía a la restitución de la realidad física alterada o a la legalización.



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 164. Graduación de las sanciones.

1. Para graduar la cuantía de las sanciones se atenderá a la concurrencia de las circunstancias atenuantes y agravantes previstas en esta Ley, sin perjuicio de su desarrollo reglamentario. La concreción de la sanción deberá quedar debidamente justificada en la resolución.

2. De no existir circunstancias atenuantes o agravantes, *la sanción se impondrá en su grado medio.*

Cuando se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante, la sanción se impondrá por una cuantía de la mitad superior o inferior de la correspondiente extensión legal, respectivamente, fijándose la misma en función de la ponderación de los criterios establecidos en la normativa de régimen jurídico del Sector Público, junto a la gravedad de la actuación, la cuantía económica de la misma, los valores a proteger o el beneficio obtenido por sus responsables.

Cuando concurriesen tanto circunstancias atenuantes como agravantes, se valorarán conjuntamente para graduar adecuadamente la sanción a imponer, atendiendo a la trascendencia de unas y otras.



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 164. Graduación de las sanciones.

Continuación:

3. Son circunstancias agravantes:

- a) Prevalerse, para la comisión de la infracción, de la titularidad de un oficio o cargo público.
- b) El empleo de violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargados del cumplimiento de la legalidad, o de mediación de soborno, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.
- c) La manipulación de los supuestos de hecho, la declaración de datos falsos o incorrectos o la falsificación de documentos, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.
- d) El aprovechamiento en beneficio propio de una grave necesidad pública o de los particulares perjudicados.
- e) La comisión de la infracción por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves en el último año.
- f) La iniciación de los actos sin orden escrita del técnico titulado director y las modificaciones en su ejecución sin instrucciones expresas de dicho técnico.
- g) La persistencia en las obras, actuaciones o usos tras la advertencia del inspector.
- h) La falta de colaboración de la persona responsable, impidiendo o dificultando las labores de inspección.



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 164. Graduación de las sanciones.

Continuación:

4. Son circunstancias atenuantes:

a) *Facilitar las labores de inspección.*

b) *La paralización de las obras o el cese en la actuación o uso, de modo voluntario, tras la pertinente advertencia del personal inspector.*

c) *La ausencia de intención de causar un daño grave a los intereses públicos o privados afectados.*

d) La reparación voluntaria y espontánea del daño causado.

Se eliminan las circunstancias mixtas de la LOUA.



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 165. Decomiso de las ganancias provenientes de la infracción.

Sustituye la Exclusión de beneficio económico del art. 202 LOUA.

1. El órgano sancionador podrá acordar en su caso el decomiso de las ganancias provenientes de la infracción cuando las multas y el restablecimiento de la legalidad no las eliminan suficientemente, debiendo cumplirse los siguientes requisitos:

- a) Que haya recaído, en ambos procedimientos, resolución definitiva en vía administrativa.*
- b) Su adopción sea motivada.*
- c) Se acredite la situación patrimonial ilícita.*
- d) Se conceda audiencia a todos los interesados.*

2. En caso de muerte o extinción del responsable, se exigirá el decomiso a los sucesores o a quienes se hayan beneficiado de las ganancias.

3. Reglamentariamente podrán establecerse criterios estimativos para cuantificar estas ganancias.



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 166. Responsables de las infracciones.

1. Son responsables de las infracciones de esta Ley las personas físicas y jurídicas, así como en su caso las entidades sin personalidad a que se refiere la normativa de régimen jurídico del sector público, que realicen la conducta tipificada **a título de dolo o culpa**. Sin perjuicio de lo anterior, se aplicarán las reglas de los siguientes apartados.
2. En caso de obras e instalaciones sin el preceptivo título habilitante o sin haber presentado la declaración responsable o vulnerando sus términos, serán sancionados el promotor, el empresario, el constructor que ejecute las obras y el técnico que las dirija. Se presumirá promotor la persona propietaria del suelo o del edificio, salvo prueba en contrario. **Quita a los redactores de proyectos y a las empresas publicitarias. Ya no hace la referencia a la LOE para definir los agentes intervinientes.**
3. En caso de parcelaciones sin título habilitante, serán sancionados, además de la persona propietaria inicial de los terrenos, quienes, en el ejercicio de sus profesiones, cooperen con un acto sin el cual no se habría efectuado, así como los adquirentes, en proporción a la asignación de uso, cuota o participación adquirida. **Especifica para el caso de las parcelaciones quienes son los responsables, en la LOUA no lo detallaba.**



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 166. Responsables de las infracciones.

Continuación:

4. En los actos ejecutados, realizados o desarrollados al amparo de actos administrativos que constituyan o legitimen una infracción urbanística, serán responsables:

a) *El titular del órgano administrativo unipersonal que haya otorgado las licencias o aprobaciones sin los preceptivos informes o en contra de los emitidos en sentido desfavorable por razón de la infracción, los miembros de los órganos colegiados que hayan votado a favor de dichas licencias o aprobaciones en idénticas condiciones y el Secretario que en su informe no haya advertido de la omisión de alguno de los preceptivos informes técnico y jurídico, así como los funcionarios facultativos que hayan informado favorablemente las licencias o aprobaciones, cuando concurren dolo, culpa o negligencia graves. Especifica estas tres circunstancias para quitar presión a los funcionarios (hay tres tipos de culpa, grave, leve o levísima). Echo en falta a los colegios profesionales y las entidades urbanísticas certificadoras. Cuando habla de funcionarios facultativos, parece que excluye a empleados públicos con otro tipo de contrato, pero no es así. Código Penal Art. 24.2. Se considerará funcionario público todo el que por disposición inmediata de la Ley o por elección o por nombramiento de autoridad competente participe en el ejercicio de funciones públicas. Este planteamiento ha permitido englobar penalmente, dentro del concepto de funcionario público, a todos los que desempeñan una tarea o función pública.*

b) *Los sujetos enumerados en el apartado 1 de este artículo que realicen materialmente la conducta tipificada con dolo, culpa o negligencia grave.*

*A efectos de la exigencia de la responsabilidad a los titulares y miembros de órganos administrativos y empleados públicos, la determinación del tipo de infracción y de la cuantía de la sanción será la que para cada caso se prevea en este título. **No exime a la Administración de pagar sanciones (antes sí, Art. 193.4 LOUA).***



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 166. Responsables de las infracciones.

Continuación:

5. Las sanciones a los distintos responsables de una misma infracción tendrán carácter independiente, aunque se declararen en un único procedimiento, pero, cuando una misma infracción se haya realizado por varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las sanciones que se impongan, salvo que la sanción pecuniaria se pudiera individualizar en la resolución en función del grado de participación de cada responsable. **Completa el art. 200 de la LOUA con la segunda parte.**

6. En caso de impago de las multas impuestas a personas jurídicas o entes sin personalidad, serán responsables solidarios cada uno de sus administradores de hecho o de derecho.

7. Las personas a que se refiere el artículo 31 del Código Penal sólo serán sancionadas con multa y únicamente cuando cometan la acción típica con ocasión de sus actividades empresariales en concurrencia en el mercado sin naturaleza de servicio público. **Art. 31 CP: El que actúe como administrador de hecho o de derecho de una persona jurídica, o en nombre o representación legal o voluntaria de otro...**

8. Ante indicios de acciones contrarias a lo dispuesto en esta Ley, realizadas en el ejercicio de sus funciones **por personas sometidas a normas deontológicas**, la Administración las pondrá en conocimiento de los órganos competentes **para imponer correcciones disciplinarias, sin perjuicio, en su caso, de las sanciones aquí previstas.** **Nuevo: Deber de informar para que los colegios actúen deontológicamente.**



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 168. Muerte o extinción de los responsables.

Prácticamente igual que el Art. 194 LOUA.

Artículo 169. Prescripción.

Igual: Infracciones graves 4 años, leves 1 año.
Sanciones graves 3 años, leves 1 año.

Artículo 170. Procedimiento sancionador.

Igual: Se tramitará en el plazo máximo de un año. Si no caduca y vuelta a empezar mientras no prescriba.



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 171. Competencias sancionadoras.

Se dividen entre el Municipio y la Comunidad Autónoma en coherencia con la división de competencias de la LISTA. La Comunidad puede asumir las del municipio si este incurre en inactividad.

1. La competencia para imponer las sanciones urbanísticas previstas en esta Ley corresponde al municipio. No obstante, competirá a la Comunidad Autónoma de Andalucía cuando la infracción comporte vulneración de la ordenación territorial o se realice por falta de título habilitante o acto administrativo que debería haber dictado ella, así como cuando se trate de obstrucción a la labor de la Inspección autonómica, al tratarse del ejercicio de competencias directas.

2. Cuando un municipio incurra en inactividad en el ejercicio de sus competencias sancionadoras propias, la Comunidad Autónoma podrá asumir la competencia por sustitución, en los términos establecidos en la legislación reguladora de las bases del régimen local, previo requerimiento a la Entidad Local y siempre que la infracción urbanística afectara a competencias autonómicas.

3. La ejecución de las resoluciones sancionadoras y el importe de las multas corresponderá a la Administración que las haya dictado. El importe de las sanciones urbanísticas se ingresará en el patrimonio público del suelo de la Administración actuante, una vez descontado el porcentaje que reglamentariamente se establezca para garantizar el coste de la actividad administrativa de inspección y disciplina territorial y urbanística.

4. La competencia municipal para resolver los procedimientos sancionadores será la determinada en la legislación sobre régimen local. Las competencias de la Comunidad Autónoma corresponderán a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

5. Lo anterior deja a salvo las potestades de autoorganización y de asociación, las posibilidades de delegación, descentralización y desconcentración, y las competencias de las Diputaciones para la asistencia a los Municipios o las que se les transfieran o deleguen.



LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (TÍTULO VII)

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 172. Reducción de sanciones por reconocimiento de responsabilidad o cumplimiento de la resolución.

Reducciones por reconocimiento de la culpa y pronto pago. Es distinto de las circunstancias atenuantes del Art.164.4 LISTA.

1. Iniciado el procedimiento sancionador, cuando la sanción tenga carácter pecuniario, el pago voluntario en cualquier momento anterior a la resolución implicará una reducción del veinte por ciento en el importe de la sanción propuesta. Idéntica reducción procederá cuando el infractor reconozca su responsabilidad en cualquier momento anterior a la resolución.

De conformidad con lo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo común, la efectividad de esta reducción estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

2. Cuando el procedimiento de protección de la legalidad urbanística y sancionador se dirijan contra la misma persona y esta reconociera su responsabilidad, podrá beneficiarse de una reducción adicional del cincuenta por ciento sobre la cuantía resultante de aplicar las reducciones previstas en el apartado 1 o, en su caso, del importe de la sanción que hubiera sido propuesta o impuesta por la comisión de la infracción, si ejecuta voluntariamente la resolución del procedimiento de protección de la legalidad territorial o urbanística en la forma y plazos dispuestos por la Administración.

Cuando la reposición no se hiciera en la forma y plazos señalados por la Administración, el porcentaje de reducción será del veinticinco por ciento, siempre y cuando no se hubiere iniciado por la Administración la ejecución subsidiaria.

Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación territorial y urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe. Dicha reducción no será de aplicación en los supuestos en que se hubiera aplicado el principio de proporcionalidad respecto a los elementos de disconformidad no sustanciales.

3. En aquellos supuestos en que la persona obligada en el procedimiento de protección de la legalidad sea distinta de la que resulte infractora en el procedimiento sancionador por los mismos hechos, la persona infractora solo tendrá derecho a las reducciones previstas en la legislación de procedimiento administrativo general. LPAC Art. 85: 20% condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.



VARIOS

- Los **actos y usos del suelo sometidos a actos de intervención municipal** y las actuaciones de transformación urbanística que, en ausencia de instrumento de ordenación territorial o sin estar expresamente previstas en él, se implanten en los suelos rústicos incluidos en el **espacio litoral** tendrán, a efectos de esta Ley, la **consideración de actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio** (Art. 35.3). Dichas actuaciones requerirán de **informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que será vinculante** siempre que se efectúen en ausencia de instrumento de ordenación o plan o no estén contempladas en ellos (Art. 52.1).

- Disp. Transitoria 1ª.b). Actividad de edificación: 1.ª **Los medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación previstos en esta Ley podrán ser aplicables, a solicitud del interesado, a aquellos procedimientos de otorgamiento de licencia urbanística que estuvieran en tramitación.**

2.ª Los procedimientos derivados del incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación, incluidos los de ejecución subsidiaria o por sustitución, ya iniciados a la entrada en vigor de esta Ley, continuarán tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos contenida en la legislación vigente en el referido momento. Los plazos previstos en esta Ley serán de aplicación inmediata desde su entrada en vigor.

- Suspensión de licencias. Art. 78.2. Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la **suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas** para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a **tres años** desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.



GRACIAS POR SU ATENCIÓN.

GUMERSINDO FERNÁNDEZ REYES

gumersindo@gumersindofernandez.com

Blog: <https://gumersindofernandez.com/blog/>

