



LICENCIAS URBANÍSTICAS

Almería, 19 de diciembre de 2011

LICENCIAS URBANÍSTICAS



Toda legislación parte de un principio general de obligatoria observancia de sus disposiciones y para asegurar su cumplimiento la Ley inviste a las Administraciones públicas de unas potestades.

En el caso de la legislación Urbanística el conjunto de potestades de las que queda investida la Administración Pública para asegurar el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanística se denomina Disciplina Urbanística.

LICENCIAS URBANÍSTICAS



La Disciplina Urbanística comporta el ejercicio de las siguientes Potestades Administrativas:

- Intervención preventiva mediante el otorgamiento de licencia.
- Intervención de la ejecución mediante la inspección.
- Protección de la Legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado mediante la instrucción de expedientes restauración de la legalidad.
- La sanción de las infracciones urbanísticas mediante la imposición de sanciones.

LICENCIAS URBANÍSTICAS



CONCEPTO

Acto de competencia **EXCLUSIVA** municipal, mediante el que se concreta la intervención preventiva de la administración de los actos de construcción o edificación e instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo sujetos a previa licencia.



NATURALEZA

Acto administrativo de carácter reglado y debido, declarativo de derechos y limitado en la posibilidad de someterlo a condición, como autorizaciones o informe administrativo previos o aprobación de planeamientos futuros.

Acto administrativo de control específico de legalidad urbanística, con la cláusula de salvo derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, salvo afección a bienes patrimoniales o demaniales de las Administraciones Públicas.

LICENCIAS URBANÍSTICAS

OBJETO.

Comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecuan a la ordenación territorial y urbanística vigente.

ASPECTOS A COMPROBAR (Alcance).

- Cumplimiento de los presupuestos legalmente establecidos. (art. 96 y 149 LOUA) (172.3 en SNU)
- Adecuación a las determinaciones urbanísticas: condiciones de parcelación, usos, densidades y tipología, alineaciones y rasantes, edificabilidad, altura, ocupación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos, dotaciones y equipamientos previstos para la parcela o solar y ordenanzas municipales de edificación y urbanización, incidencia en el grado de protección de los bienes o espacios catalogados, existencia de servicios urbanísticos para el uso previsto.
- Cumplimiento de la normativa sectorial cuya competencia se atribuya expresamente a los Ayuntamientos.
- La intervención en el cumplimiento de la exigencias básicas de calidad de la edificación sin perjuicio de la responsabilidad de los agentes intervinientes.

LICENCIAS URBANÍSTICAS



MAYOR PARTICULARIZACIÓN DE ACTOS SUJETOS A LICENCIA **(Respecto del art. 169 de la LOUA)**

- Por estar ya recogidos en el Reglamento de Disciplina Urbanística (RD 2.187/78, de 23 de junio).
- Por proceder de doctrinas jurisprudenciales consolidadas.
- Para dar respuesta a supuestos consecuencia de la implantación de nuevas tecnologías.

LICENCIAS URBANÍSTICAS

ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Además de los actos particularizados en el art. 169 de la LOUA, el Reglamento particulariza los siguientes:

- La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, etc.
- La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante.
- La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes excepto dentro de campamentos o camping legalmente autorizados.
- Apertura, modificación o pavimentación de caminos y acceso a parcelas en suelo no urbanizable salvo las autorizadas por el organismo competente en agricultura.
- La colocación de carteles, paneles, anuncios visibles desde la vía pública,
- Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
- Cualquier intervención en edificio declarado BIC, catalogados o protegidos no comprendido en los anteriores.
- Cierres, muros y vallados permanentes.
- Las antenas, equipos de comunicaciones, canalizaciones y tendidos de distribución de energía
- Obras de infraestructuras tales como: energías renovables, presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces, y cualquier tipo de obras que afecte a la configuración del territorio.

LICENCIAS URBANÍSTICAS

TIPOLOGIA DE LICENCIAS URBANISTICAS

Tendrán la consideración de licencias urbanísticas las siguientes

- Licencias de Parcelación.
- Licencias de Urbanización.
- Licencias de edificación, obras e instalaciones.
- Licencias de Ocupación o Utilización.
- Otras actuaciones urbanísticas estables. (novedad)
- Usos y obras provisionales.
- Licencias de demolición.



Licencias de Parcelación: licencia obligatoria cuando se altere de la superficie de un inmueble, salvo en caso de innecesidad, encargada de comprobar que se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables.



Licencias de Urbanización: comprobar que la transformación del suelo se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables.



Licencias de edificación, obras e instalaciones. comprobar su ajuste a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables

Licencias de Ocupación o Utilización: Comprobar que el uso previsto para un edificio o parte del mismo es conforme a la normativa y la adecuación de las obras a la licencia en caso de otorgamiento de licencia previo.



Otras actuaciones urbanísticas estables. actuaciones que no implican ni urbanización ni edificación pero tienen carácter permanente, independientemente de su duración.

Usos y obras provisionales. Con carácter excepcional y siempre que no se dificulte la ejecución del planeamiento para usos y obras no previstas en el plan en los términos fijados en la ley y Reglamento y no expresamente prohibidas.



Demolición



LICENCIA DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS ESTABLES

- Especial incidencia en el suelo no urbanizable:
 - Desección de zonas húmedas y depósito de vertidos, escombros o materiales.
 - Instalación de invernaderos.
 - Extracción de áridos.
 - Instalación y ubicación de casas prefabricadas, caravanas y similares
 - Apertura de camino y acceso a parcelas
 - Los cierres, muros y vallados
 - Construcción de obras de infraestructura: presas, balsas, obras cauces públicos, infraestructuras regadíos, obras defensa del litoral ...
- Actos vinculados a las nuevas tecnologías:
 - Antenas de telecomunicaciones
 - Infraestructuras para la producción de energías renovables.

NOVEDADES

- 1. Prohibición expresa de otorgamiento de licencias en base a determinaciones de planeamiento futuro. Art. 5.1**
- 2. Regulación del alcance de la intervención municipal. Art. 6.1**
- 3. Mayor particularización de los actos sujetos licencia. Art. 8.**
- 4. Regulación de Licencias por fases con condición de presentación del básico completo acompañado del de ejecución y Licencias parciales referidas a la ocupación o utilización. Art. 9.**
- 5. Único procedimiento para solicitudes simultáneas referidas al mismo inmueble o parte del mismo. Art. 12.4**
- 6. Regulación del contenido mínimo de la solicitud de licencia urbanística. Especial referencia a la necesidad de Memoria descriptiva y gráfica para los casos en que no sea necesario Proyecto. Art. 13.1**
- 7. Obligación de indicar el destino en obras de nueva planta. Art. 13.b**

NOVEDADES

- 1. Regulación de las Licencias de ocupación y utilización, con o sin licencia previa. Tienen por objeto el control de uso. Art. 7.d. Sin licencia previa acompañado de certificado descriptivo y gráfico suscrito por técnico competente, que describa el estado de conservación y acredite la aptitud del edificio al uso previsto y documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones y en su caso certificación emitida por empresas suministradoras de servicios públicos. Art. 13.d**
- 2. En actuaciones en suelo no urbanizable, identificación mediante referencia catastral y registral. Art. 13.e**
- 3. Exigencia de Proyecto de Actuación o Plan Especial no solo a las obras de nueva planta sino también a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que implique cambio de uso a vivienda o un aumento de volumetría de dicho uso en suelo no urbanizable. Art. 17.1**
- 4. Regulación del contenido mínimo de las resoluciones de otorgamiento de licencia. Art. 19.3**

NOVEDADES

- 1. Regulación del procedimiento municipal previo al inicio de obras. Especial incidencia de la declaración de concordancia sin el que no es posible el inicio de obras. Art. 21.**
- 2. Plazo máximo de cuatro meses de suspensión y paralización de obras en caso de declaración de discordancia de licencias con la nueva ordenación. Art. 23**
- 3. Exigencia tanto al transmitente como al adquiriente de comunicación de transmisión de licencia. Art.24.**
- 4. Regulación de las modificaciones en la ejecución de proyecto de tienen carácter sustancial. Art. 25**
- 5. Regulación de los requisitos para la contratación de servicios por las empresas suministradoras. Art. 26**
- 6. Mayor nivel de particularización de los actos administrativos inscribibles, con especial referencia a edificaciones en situación asimilable al régimen de fuera de ordenación. Art. 28 (I)**

POTESTADES ADMINISTRATIVAS ANTE EDIFICACIONES EJECUTADAS CON INFRACCIÓN URBANÍSTICA.



POTESTADES ADMINISTRATIVAS ANTE EDIFICACIONES EJECUTADAS CON INFRACCIÓN URBANÍSTICA.

1. POTESTAD SANCIONADORA.
2. POTESTAD DE PROTECCIÓN DE LEGALIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL ORDEN JURÍDICO PERTURBADO.



POTESTADES ADMINISTRATIVAS ANTE EDIFICACIONES EJECUTADAS CON INFRACCIÓN URBANÍSTICA.

REQUISITOS PARA EL EJERCICIO DE LAS POTESTADES

- QUE LOS HECHOS SEAN CONSTITUTIVOS DE UNA INFRACCIÓN TIPIFICADA POR LEY.
- QUE NA HAYA PRESCRITO.



POTESTADES ADMINISTRATIVAS ANTE EDIFICACIONES EJECUTADAS CON INFRACCIÓN URBANÍSTICA.

1. QUE LOS HECHOS SEAN CONSTITUTIVOS DE UNA INFRACCIÓN TIPIFICADA POR LEY INFRACCIONES. Art. 207

- **LEVES:** Prestación de servicios sin licencia, o transcurrido el plazo o cuando exista suspensión cautelar.
- **GRAVES:** Cuando estando sujeto a licencia o aprobación se ejecute sin la misma o contraviniendo sus condiciones. Los incumplimiento con ocasión de la ejecución del planeamiento de deberes y obligaciones impuestos por la Ley y la obstaculización de la labor inspectora.
- **MUY GRAVES:** Las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, las actividades de ejecución sin el instrumento de planeamiento preciso para su legitimación, las tipificadas como graves que afecten a suelo no urbanizable de especial protección, parques jardines, espacios libres, infraestructuras y demás dotaciones, bienes y espacios catalogados y otras determinaciones de la ordenación estructural.



POTESTADES ADMINISTRATIVAS ANTE EDIFICACIONES EJECUTADAS CON INFRACCIÓN URBANÍSTICA.

1. QUE LOS HECHOS SEAN CONSTITUTIVOS DE UNA INFRACCIÓN TIPIFICADA POR LEY INFRACCIONES. Art. 207.

2. QUE NA HAYA PRESCRITO. Art. 211 y 185

- Como regla general, las infracciones urbanísticas prescriben a los cuatro años desde que se haya cometido o desde su total terminación, salvo las leves que prescriben al año.
- Dicha limitación no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de los siguientes actos y usos:
 - Suelo no Urbanizable de especial protección y zona de influencia del litoral.
 - Bienes o espacios catalogados.
 - Parques, jardines, espacios libre o infraestructuras o demás reservas de dotaciones.
 - Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.



POTESTADES ADMINISTRATIVAS ANTE EDIFICACIONES EJECUTADAS CON INFRACCIÓN URBANÍSTICA.

1. NO PRESCRITAS.



2. PRESCRITAS.



POTESTADES ADMINISTRATIVAS ANTE EDIFICACIONES EJECUTADAS CON INFRACCIÓN URBANÍSTICA.

1.- NO PRESCRITAS.

- En caso de acto en curso de ejecución, suspensión de las obras o cese del acto o uso en curso de ejecución.
- Incoación de expediente de procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado, con requerimiento de instar la legalización en caso de que la actuación fuese compatible con la ordenación.
- En caso de actuaciones manifiestamente incompatibles conllevara resolución de inmediata demolición previa audiencia al interesado en el plazo máximo de un mes. Art. 183.5



POTESTADES ADMINISTRATIVAS ANTE EDIFICACIONES EJECUTADAS CON INFRACCIÓN URBANÍSTICA.



LA PRESCRIPCIÓN DEL EJERCICIO DE POTESTADES DE RESTABLECIENDO DEL ORDEN JURÍDICO PERTURBADO NO OPERA POR TRANSCURSO DEL TIEMPO EN TODOS LOS CASOS.

POTESTADES ADMINISTRATIVAS ANTE EDIFICACIONES EJECUTADAS CON INFRACCIÓN URBANÍSTICA.

1. PRESCITAS.



PATRIMONIALIZACIÓN DE DERECHOS Y SOCIALIZACIÓN DE CARGAS.

1. Exigencia de servicios municipales
2. Ausencia de pago de determinados impuestos y tasas

POTESTADES ADMINISTRATIVAS ANTE EDIFICACIONES EJECUTADAS CON INFRACCIÓN URBANÍSTICA.

1. PRESCITAS.



Art. 53.5 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN A LA DE FUERA DE ORDENACIÓN

A.F.O.

A que hace referencia?

Para qué es necesaria?

Que efectos tiene?

Que requisitos se han de dar?



SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN A LA DE FUERA DE ORDENACIÓN

A.F.O.

A que hace referencia? Art. 53.1 y 2

A la Resolución adoptada por el órgano competente respecto de

- Los actos de uso del suelo y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística respecto de los cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el art. 185.1 de la Ley 7/2002.
- Las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada.



SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN A LA DE FUERA DE ORDENACIÓN

A.F.O.

Para qué es necesaria? Art. 23.4

Para el establecimiento del régimen aplicable al mismo, y que específicamente conlleva el que solo se podrán realizar obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición en un plazo de cinco años, a partir de la fecha que pretenda realizarse.



SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN A LA DE FUERA DE ORDENACIÓN

A.F.O.

Que efectos tiene? Art. 53.5 y 6

1. Posibilita la concesión de licencias en los supuestos contemplados en este artículo, SIEMPRE QUE EL USO pretendido para la edificación o construcción sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente. Tales licencias describirán la situación de asimilación a la de fuera de ordenación (transcurso del plazo o imposibilidad legal o material) y precisarán el régimen aplicable a las mismas otorgándose bajo la condición de su constancia en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente. En el caso de imposibilidad legal o material tales licencias solo serán otorgadas en el caso de que la indemnización por equivalencia que se hubiera fijado hubiera íntegramente satisfecha.
2. La potestad de la Administración de ordenar la ejecución de las obras necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno, con la finalidad de reducir el impacto negativo.



SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN A LA DE FUERA DE ORDENACIÓN

A.F.O.

Que efectos tiene? Art. 53.5 y 6

Posibilita la concesión de licencias en los supuestos contemplados en este artículo, SIEMPRE QUE EL USO pretendido para la edificación o construcción sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente.

Para el caso de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de carácter natural o rural, la conformidad del uso con el ordenamiento urbanístico vigente se dará solo cuando se justifique su vinculación a explotación agrícola, forestal o ganadera.



CONCLUSIONES

- 1. El acto de la Administración por el que se certifica o informa de la antigüedad de un uso del suelo, obra, instalación o edificación llevado a cabo con infracción de la normativa urbanística, es un acto a los efectos urbanísticos, vacío de efectos legales y no faculta para la inscripción de obras en el registro de la propiedad, lo que deberá hacerse constar expresamente en el mismo acto.**
- 2. El único acto de la Administración que tiene efectos en relación al reconocimiento de la prescripción para adoptar medidas de protección o de restauración es el regulado en el art. 53.4 del R.D.U, de Declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación.**
- 3. La Resolución de Declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación deberá de incluir en la misma:**
 - Identificación suficiente del bien al que hace referencia con especificación de referencia catastral y en su caso registral.**
 - Circunstancias que motivan la prescripción o imposibilidad legal,**
 - Régimen jurídico con Indicación expresa de las obras de que puede ser objeto.**

MEDIDAS DE GARANTIA Y PUBLICIDAD DE LA OBSERVANCIA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Art. 27 RDU, Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación

1. Sin perjuicio de los demás requisitos que resulten de la legislación reguladora de la edificación, el otorgamiento de la escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva terminada de toda construcción o edificación e instalación **EXIGIRA EN TODO CASO:**

- **La aportación de la preceptiva licencia de ocupación.**

-



TAL EXIGENCIA DE LICENCIA DE OCUPACIÓN ES APLICABLE A TODA CONSTRUCCIÓN TANTO SI CUENTA CON LICENCIA Y SE AJUSTA ELLA, COMO SI NO.

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA EN EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO

Art. 20.

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

- el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y**
- el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente.**

2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA EN EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO

Art. 20 (CONTINUACIÓN)

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento:

- Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.**
- El asiento de inscripción dejará constancia de la situación de fuera de ordenación en la que queda todo o parte de la construcción, edificación e instalación, de conformidad con el ordenamiento urbanístico aplicable. A tales efectos, será preciso aportar el acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación, con la delimitación de su contenido.**
- Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción y en la nota de despacho la práctica de dicha notificación.**



Gracias por su atención