

GRUPO 2

21

DISCIPLINA URBANÍSTICA.
INSPECCIÓN: FUNCIONES, VISITAS Y ACTAS.
PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.
INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SU SANCIÓN.

LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

DEFINICIÓN

ÁMPLIA: conjunto de medidas, técnicas y facultades que las normas atribuyen a las Administraciones públicas con competencias urbanísticas, con el fin de garantizar el cumplimiento de la legalidad urbanística, con carácter previo a los procesos de urbanización y edificación y usos del suelo, y en los casos que dichos procesos y usos supongan trasgresión de la legalidad urbanística, los mecanismos encauzados a su restauración y punición.

RESTRINGIDA: comprende únicamente las normas estrictamente de restauración de la legalidad y sancionadoras

REGULACIÓN: La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su Título V, denominado “Disciplina Urbanística” -arts. 190 a 237 sin perjuicio de la aplicación supletoria del Derecho estatal, constituido por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, reglamento de Disciplina Urbanística.

INSPECCIÓN: FUNCIONES, VISITAS Y ACTAS

DEFINICIÓN: Art. 190 LSCM

potestad de ejercicio inexcusable, dirigida a comprobar que los actos privados o públicos de ocupación, construcción, edificación y uso del suelo, así como cualesquiera otras actividades que supongan utilización de éste, se ajustan a la legalidad aplicable y, en particular, a lo dispuesto en la presente Ley y, en su virtud, al planeamiento urbanístico.

CONTENIDO: tareas de vigilancia y comprobación preventivas y de información, asesoramiento y corrección cooperativa que tienen carácter preferentes, respecto de las referidas a la sanción de conductas.

FINES: art. 190.3:

- a) Vela por el cumplimiento de la ordenación urbanística y, en general, de las normas protectoras del medio ambiente, informando sobre el contenido de aquella y estas a las personas que deban cumplirlas y asesorándoles, para el más correcto desarrollo de sus actos y actividades.
- b) Vigila, controla e investiga las actuaciones de todos los implicados en la actividad de ejecución regulada en esta ley, tanto en la realización material de obras, como en el desarrollo de actividades o usos.
- c) Denuncia cuantas anomalías observe en la ejecución o aplicación de los instrumentos para la ordenación urbanística.
- d) Informa a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de medidas cautelares y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación urbanística y, en general, de las normas de protección ambiental.
- e) Colabora con las Administraciones competentes y auxilia al Ministerio Fiscal y los Tribunales de Justicia en materia de ordenación urbanística y protección ambiental.
- f) Desempeña cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.

INSPECCIÓN: FUNCIONES, VISITAS Y ACTAS

QUIEN TIENE LA POTESTAD: la CM y los Ayuntamientos.

- El personal que ejerce estas funciones goza, en el ejercicio de sus funciones, de plena autonomía y tienen, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad, facultándoles la Ley para requerir y examinar cualquier documento relativo al planeamiento y su ejecución y para obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido.
- Las Administraciones y los particulares están obligados a prestarles la colaboración que precisen (art. 190.4).
- Los inspectores deberán ir provistos, en el ejercicio de sus funciones, de documento oficial que acredite su condición (art. 190.5).

VISITAS DE INSPECCIÓN (ART. 192):

- una vez concedida la licencia, las obras deberán ser visitadas al menos dos veces: una al inicio o acta de replanteo de las obras y otra al terminar éstas;
- En cualquier otro momento para velar e informar sobre la correcta aplicación de las mismas y el planeamiento urbanístico;

INSPECCIÓN: FUNCIONES, VISITAS Y ACTAS

ACTAS DE INSPECCIÓN: REQUISITOS Y CARACTERÍSTICAS

- de cada visita se levantará acta, *documento público administrativo*, que dejará constancia suficiente tanto de los datos identificativos de todas las personas intervinientes y de la calidad en que lo hagan, cuanto de los hechos, circunstancias, datos y resultados de la actuación inspectora;
- el acta, que deberá ser firmada por la inspección actuante y por la persona que en ese momento esté a cargo de la obra o actividad, goza de presunción de veracidad, que sólo cederá cuando en el procedimiento que se instruya como consecuencia de la misma, se pruebe su inexactitud o falta de certeza y se aporten pruebas de mayor convencimiento que la contradiga;
- si dicha persona se negara a firmarla, se hará constar esta circunstancia, se le entregará copia de la misma y, posteriormente, se remitirá por medio que permita dejar constancia de su recepción, al promotor, al constructor y al director de la obra o actividad, o, de ser estos desconocidos, al propietario del inmueble.

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA:

- medidas sobre obras y usos no amparados por título administrativo válido;
- la institución urbanística de la legalización;
- las medidas contra las licencias que vulneren el ordenamiento jurídico amparando obras y usos ilegales.

REGULACIÓN: Cap. 2 del Tit. V de la LSCM, que comprende tres secciones:

- Secc.1ª “Medidas de protección sobre obras, construcciones y usos sin licencia u orden de ejecución”, distinguiendo las obras en ejecución y las obras terminadas, y regulando la legalización de las mismas.
- Secc.2ª “Medidas de protección sobre obras construcciones y usos con licencia u orden de ejecución”, regulando la suspensión y la revisión de las licencias y órdenes de ejecución.
- Secc. 3ª “Medidas sobre obras construcciones y usos en zonas verdes y espacios libre”, que comprende las obras con licencias ilegales.

Según el art. 203 de la LSCM son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en la Ley.

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

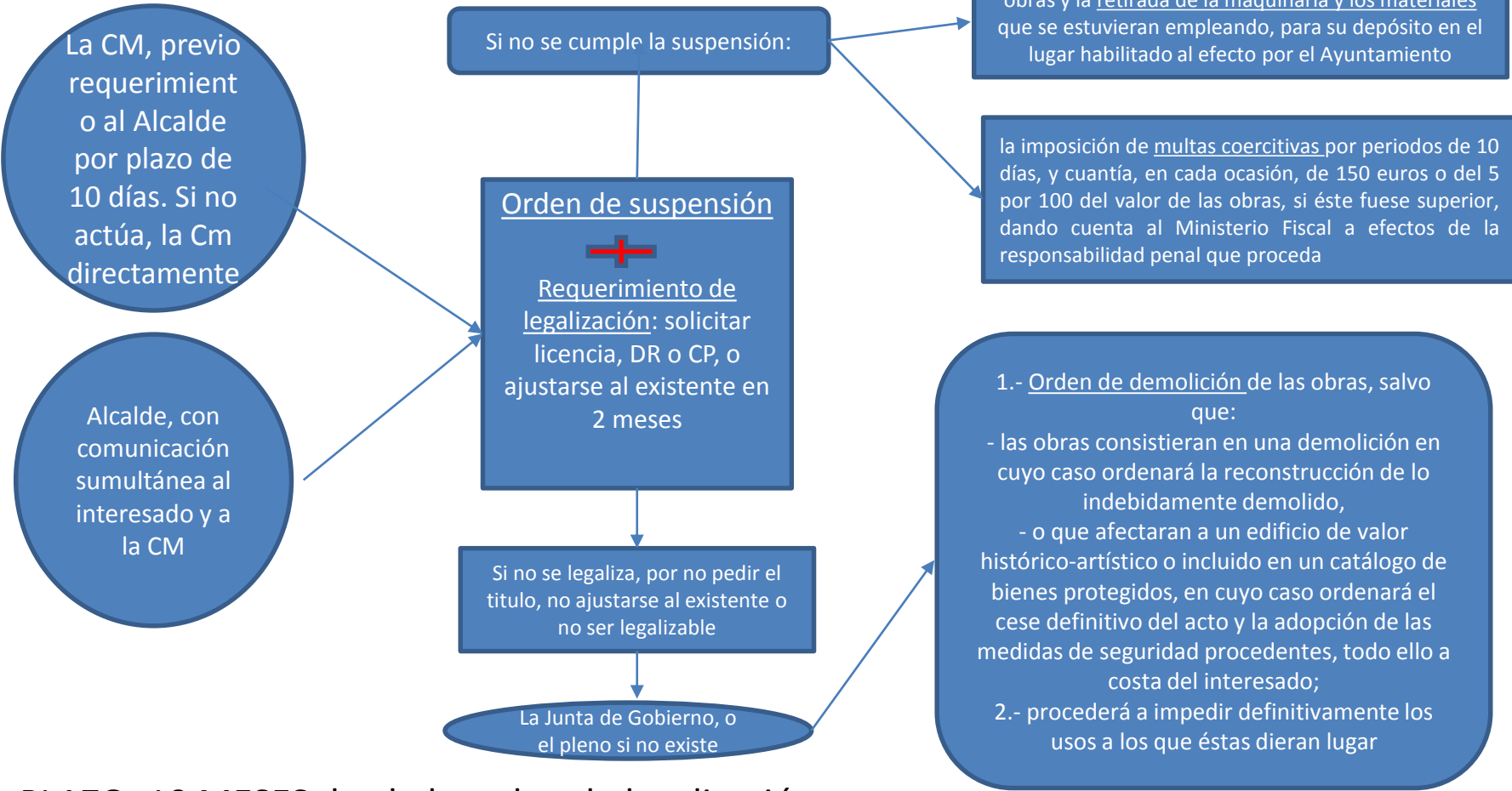
En las medidas de protección de la legalidad urbanística cabe distinguir:

- a) Las previstas para las actuaciones realizadas sin título habilitante, o sin ajustarse al existente :
 - 1.- En ejecución.
 - 2.- Terminadas.
Entendiendo por terminadas conforme al art. 196 a partir del momento en que estén dispuestas para servir al fin o el uso previstos, sin necesidad de ninguna actuación posterior.
- b) Las previstas para las actuaciones realizadas con título habilitante ilegal.
 - 1.- suspensión.
 - 2. revisión.

El procedimiento previsto para las primeras tiene caracteres similares tanto para las actuaciones en ejecución como para las terminadas, diferenciándose únicamente en la primera fase. (art. 193 a 195)

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

PROCEDIMIENTO obras en ejecución



PLAZO: 10 MESES desde la orden de legalización.

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

PROCEDIMIENTO PARA LAS OBRAS EJECUTADAS. ESPECIALIDADES (art. 195):

- No puede iniciarse transcurrido el plazo de 4 años desde que estén terminadas.
- No existe orden de suspensión sino solo de legalización.

En ambos casos, de no ejecutarse la demolición podrá acudir al procedimiento de ejecución subsidiaria de la Ley 39/2015.

OBRAS EJECUTADAS AL AMPARO DE LICENCIAS O TÍTULOS ILEGALES:

Art. 200: ““son nulas de pleno derecho, las licencias que legitimen y las órdenes de ejecución que impongan actos y usos que constituyan infracciones urbanísticas muy graves, y en todo caso las que afecten a zonas verdes y espacios libres”.

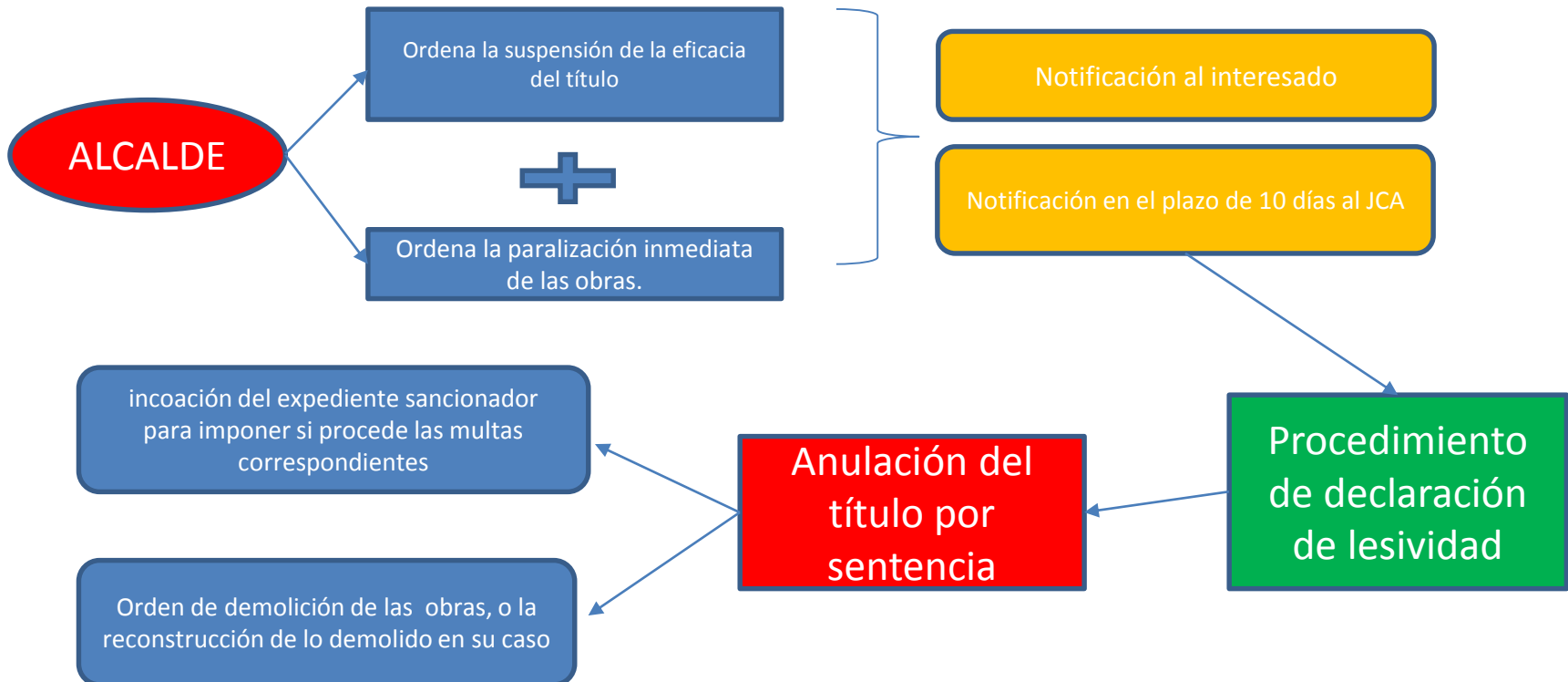
CONSECUENCIAS:

- 1.- Si los títulos son nulos desde el origen: SUSPENSIÓN Y REVISIÓN art. 197 y ss.
- 2.- Si los títulos devienen nulos de forma sobrevenida como consecuencia de la modificación del planeamiento y las obras no hubieran concluido: art. 159 LSCM el Ayuntamiento, de oficio o a petición de la Consejería competente,
 - a) declarará motivadamente la disconformidad de la licencia, con la correspondiente suspensión de las obras o usos por plazo máximo de dos meses;
 - b) y dentro de dicho plazo, previa audiencia de los interesados, iniciará el procedimiento para revocar la licencia en todo o en parte, estableciendo los términos en los que las obras puedan terminarse, con fijación de la indemnización que corresponda por los daños y perjuicios causados.

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

SUSPENSIÓN Y REVISIÓN DE TÍTULOS (LICENCIAS DR CP Y ORDENES DE EJECUCIÓN) Art. 197 a 199 LSCM:

La Revisión procede cuando las obras se hayan ejecutado y se realiza por Ley 39/2015
SUSPENSIÓN: OBRAS NO TERMINADAS (ART. 192 Y 198)



REGIMEN SANCIONADOR

Definición: según el art. 201 “Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren o contravengan esta ley, los planes y las Ordenanzas, y estén sujetas a sanción y tipificadas en la presente ley”.

Consecuencias legales de las infracciones urbanísticas, art. 202:

1. la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada, a través de las medidas previstas en la ley.
2. la iniciación de los procedimientos de suspensión, revocación o anulación de los actos administrativos en los que pudiera ampararse.
3. las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y en su caso penal.
4. la exigencia del resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

Clasificación, art. 204:

A) Son infracciones muy graves:

- 1.- Las graves, cuando afecten a terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección o clasificados como redes supramunicipales o municipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos y a los que tengan la consideración de dominio público.
- 2.- El incumplimiento total o parcial de las obligaciones impuestas por medidas provisionales o cautelares adoptadas para la legalización.
- 3.- La destrucción o el deterioro de bienes catalogados por la ordenación urbanística, o declarados de interés cultural conforme a la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico, así como las parcelaciones en suelo no urbanizable de protección.

B) son infracciones graves:

- 1.- La realización de actos y actividades de transformación del suelo mediante la realización de obras, construcciones, edificaciones o instalaciones sin la cobertura formal o contraviniendo las condiciones de las otorgadas, salvo que se trate de obras menores, no precisadas legalmente de proyecto técnico alguno y con escasa repercusión en el ambiente urbano, rural o natural, que serán leves. Tendrán en todo caso la condición de infracciones graves los actos consistentes en movimientos de tierras y extracciones de minerales.
- 2.- La implantación y el desarrollo de usos incompatibles con la ordenación urbanística aplicable.
- 3.- Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución del planeamiento urbanístico, de deberes y obligaciones impuestos por esta Ley y, en virtud de la misma, por los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución o asumidos voluntariamente mediante convenio, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la consideración de leves.
- 4.- La negativa u obstrucción de la labor inspectora.

C) son infracciones leves las acciones u omisiones no comprendidas en los supuestos anteriores.

REGIMEN SANCIONADOR

PERSONAS RESPONSABLES (art. 205)

a) En las obras, instalaciones, construcciones, edificaciones, actividades o usos del suelo ejecutados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad o contraviniendo sus condiciones:

1.º Los **técnicos facultativos autores** de los proyectos o documentos técnicos, si las obras proyectadas fueran incompatibles con el planeamiento urbanístico.

2.º Los **promotores y constructores** de las obras o instalaciones y los titulares, **directores o explotadores** de los establecimientos, las actividades o los usos, así como **los técnicos directores** de las obras y de su ejecución y los directores de las instalaciones.

b) En las obras, instalaciones, construcciones, edificaciones, actividades o usos del suelo ejecutados o desarrollados al amparo de actos administrativos ilegales:

1.º Las personas enumeradas en los dos apartados de la letra anterior.

2.º El **titular del órgano administrativo unipersonal** que haya otorgado las aprobaciones, autorizaciones o licencias 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 aprobaciones**, autorizaciones o licencias en idénticas condiciones y el **Secretario del Ayuntamiento** que no haya advertido de la omisión de alguno de los preceptivos informes técnico y jurídico, así como el o los **funcionarios facultativos** que hayan informado favorablemente con conocimiento de la vulneración del orden jurídico.

Se considerará también como **promotor** al propietario del suelo en el cual se cometa o se ha cometido la infracción cuando haya tenido conocimiento de las obras, instalaciones, construcciones, edificaciones, actividades o usos infractores. Salvo prueba en contrario, se presumirá ese conocimiento cuando por cualquier acto haya cedido el uso del suelo, para los expresados fines, al responsable directo o material de la infracción.

Las **personas jurídicas** serán responsables de las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

REGIMEN SANCIONADOR

Cuantía de las sanciones (art. 207):

- a) Infracciones leves: multa de 600 a 30.000 euros.
- b) Infracciones graves: multa de 30.001 a 600.000 euros.
- c) Infracciones muy graves: multa de 600.001 a 3.000.000 de euros.

Prescripción (Art. 237)

- La prescripción de las infracciones, que se producirá por el transcurso de cuatro años, salvo las que afecten a zonas verdes y espacios libres que no tienen plazo de prescripción;
- La prescripción de las sanciones, que se producirá siempre se por el transcurso de cuatro años.

El cómputo del plazo para la prescripción de las infracciones se llevará cabo:

- a) En el caso de obras: desde el día en que la infracción se haya cometido o, en su caso, desde aquel en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador. A este último efecto, se entenderá posible la incoación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. Cuando la infracción se haya cometido con ocasión de la ejecución de obras o el desarrollo de usos, el plazo de la prescripción de aquélla nunca comenzará a correr antes de la total terminación de las primeras o el cese definitivo en los segundos ;
- b) En el caso de actividades continuadas, la fecha inicial del cómputo será la de la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma

El cómputo del plazo para la prescripción de las sanciones comenzará a correr desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se imponga la sanción.

REGIMEN SANCIONADOR

Principio de **exclusión del beneficio económico** (art. 212)

- “1. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la multa impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arroja una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.*
- 2. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material alguna ni existan terceros perjudicados, la multa que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal”.*

Procedimiento sancionador y características:

El procedimiento para la imposición será el previsto en la Ley 39/2015 y Decreto 245/2000.

Competencia:

- A) Para incoar el procedimiento: Tanto la CM como el Ayuntamiento, con obligación de dar comunicación a la otra. Si lo hubieran incoado ambas la CM se abstendrá de continuar archivando las actuaciones.
- B) Para imponer las sanciones:
- al Alcalde cuando las sanciones no superen:
 - * los 150.000 € si el municipio tiene hasta 5.000 habitantes;
 - * los 600.000 €, si el municipio tiene entre 5.001 y 50.000 habitantes;
 - * el 1.200.000 € si el municipio tiene entre 50.001 y 500.000 habitantes;
 - * hasta 1.500.000 €, si tiene más de 500.000 habitantes.
 - al Consejero competente en materia de ordenación urbanística para la imposición de multas que no superen la cantidad de 1.800.000 €
 - al Gobierno de la CM en los restantes casos.