

SESIONES INFORMATIVAS SOBRE LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE DE IMPULSO
PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO EN ANDALUCÍA
(FEBRERO DE 2022)

Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía

TÍTULO VI. LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN
APLICACIÓN PRÁCTICA

Jorge Castro Marín, arquitecto.
Funcionario del Ayto. de Alhaurín de la Torre



CONCEPTOS PREVIOS:

LISTA

Dos títulos diferentes;

- Actividad de edificación (Título VI)
- Disciplina urbanística (Título VII).

LOUA

Un único título (Título VI) la intervención de la administración y usos de suelo y la disciplina urbanística

Asimismo, la actividad de edificación el legislador ha optado por incluir de forma independiente la regulación de las obras de edificación, el deber de conservación y rehabilitación, la situación legal de ruina urbanística y los actos sujetos a licencia o declaración responsable.

A tener en cuenta:

Para entender de forma clara la actividad de edificación conforme a la LISTA, es necesario tener claros siguientes conceptos definidos en títulos anteriores a este:

- La clasificación del suelo y su definición (*Suelo Urbano* y *Suelo Rústico*, art. 12, 13 y 14).

- Las diferentes actuaciones urbanísticas, instrumentos de ordenación y ejecución que posibilitan la obtención de un suelo “finalista”, es decir, un suelo donde sea posible realizar las *actuaciones edificatorias* definidas en este título de la Ley, tanto en las nuevas como en las existentes, así como en el caso del suelo rústico, los usos ordinarios y extraordinarios (art. 19), las Actuaciones ordinarias y extraordinarias (art. 21) y las actuaciones sobre el hábitat rural diseminado (art. 23).

- Qué se consideran *actuaciones edificatorias*.



ACTUACIONES EDIFICATORIAS (DEFINICIÓN)

- *NUEVA EDIFICACIÓN Y DE SUSTITUCIÓN DE LA EXISTENTE.*

(NUEVAS
EDIFICACIONES)

- *REHABILITACIÓN EDIFICATORIA.*
- *CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, INTERVENCIONES EN INSTALACIONES Y ESPACIOS COMUNES O INTERVENCIÓN QUE SUPONGA MEJORA, REFORMA O MANTENIMIENTO DE LOS MISMOS*

(EDIFICACIONES
EXISTENTES)

ACTUACIONES EDIFICATORIAS

SUELO URBANO

SUELO RÚSTICO



SUELO URBANO, ACTUACIONES EDIFICATORIAS

A.T.U/A.U. + INST. DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



EJECUCIÓN URBANÍSTICA (SISTEMÁTICA/ASISTEMÁTICA)



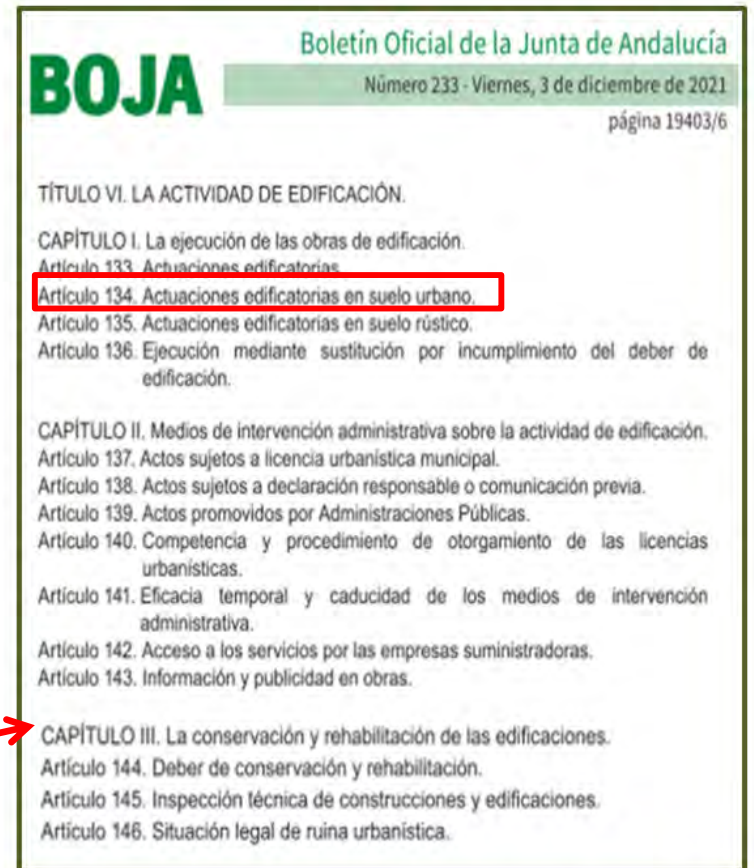
OBTENCIÓN DE PARCELAS/SOLARES

ACTUACIONES EDIFICATORIAS:

*LA REALIZACIÓN DIRECTA DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN
NECESARIAS PARA:*

- MATERIALIZAR EL APROV. OBJETIVO OTORGADO.

- CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y
REHABILITACIÓN. SEGÚN TÉRMINOS DEL CAP.III



SUELO URBANO, ACTUACIONES EDIFICATORIAS

QUÉ SE REQUIERE:

- ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO Y CUMPLIMIENTO DEL PROPIETARIO DE SUS DEBERES LEGALES (DOTACIONES, CESIONES, EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS...)
- ADQUIRIR LA PARCELA CONDICIÓN DE SOLAR MEDIANTE LA PREVIA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN (O SIMULTANEAR EDIFICACIÓN/ URBANIZACIÓN)

CÚANDO:

- PLAZOS MAX. PARA EDIFICAR: FIJADOS EN EL INST. DE ORDENACIÓN U ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIF.

QUIÉN:

- DERECHO Y DEBER DE EDIFICAR: PROPIEDAD O QUIÉN OSTENTE TÍTULO HABILITANTE



SUELO RÚSTICO. ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

INCLUIDO EN ATU

NO INCL. EN ATU

CUMPL. DEBER CONSERVACIÓN Y
REHABILITACIÓN



BOJA Boletín Oficial de la Junta de Andalucía
Número 233 - Viernes, 3 de diciembre de 2021
página 19403/6

TÍTULO VI. LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. La ejecución de las obras de edificación.

Artículo 133. Actuaciones edificatorias.

Artículo 134. Actuaciones edificatorias en suelo urbano.

Artículo 135. Actuaciones edificatorias en suelo rústico.

Artículo 136. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

CAPÍTULO II. Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación.

Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

Artículo 138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

Artículo 139. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

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

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

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

Artículo 143. Información y publicidad en obras.

CAPÍTULO III. La conservación y rehabilitación de las edificaciones.

Artículo 144. Deber de conservación y rehabilitación.

Artículo 145. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.

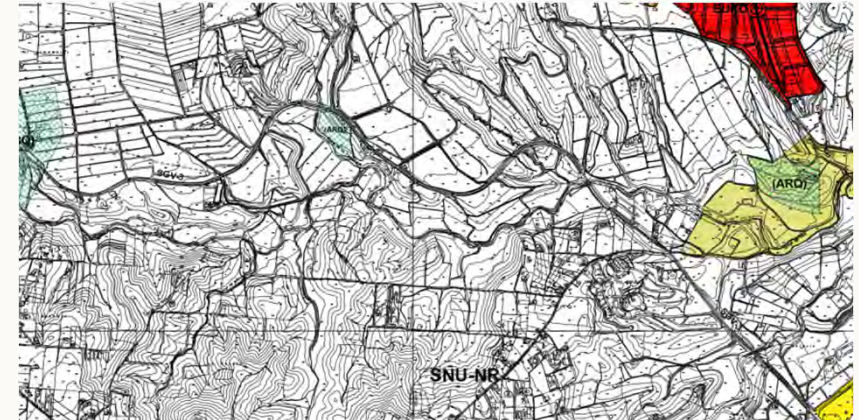
Artículo 146. Situación legal de ruina urbanística.

SUELO RÚSTICO. ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

INCLUIDO EN
ATU

NO INCL. EN
ATU

CUMPL. DEBER
CONSERVACIÓN Y
REHABILITACIÓN



LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN SE REALIZARÁN SIGUIENDO EL MISMO PROCESO QUE EL SUELO URBANO ANTERIORMENTE EXPUESTO

BOJA Boletín Oficial de la Junta de Andalucía
Número 233 - Viernes, 3 de diciembre de 2021
página 19403/6

TÍTULO VI. LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. La ejecución de las obras de edificación.

Artículo 133. Actuaciones edificatorias.
Artículo 134. Actuaciones edificatorias en suelo urbano.
Artículo 135. Actuaciones edificatorias en suelo rústico.
Artículo 136. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

CAPÍTULO II. Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación.

Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.
Artículo 138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.
Artículo 139. Actos promovidos por Administraciones Públicas.
Artículo 140. Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.
Artículo 141. Eficacia temporal y caducidad de los medios de intervención administrativa.
Artículo 142. Acceso a los servicios por las empresas suministradoras.
Artículo 143. Información y publicidad en obras.

CAPÍTULO III. La conservación y rehabilitación de las edificaciones.

Artículo 144. Deber de conservación y rehabilitación.
Artículo 145. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.
Artículo 146. Situación legal de ruina urbanística.

SUELO RÚSTICO. ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

INCLUIDO EN
ATU

NO INCL. EN
ATU

CUMPL. DEBER
CONSERVACIÓN Y
REHABILITACIÓN

QUÉ SE REQUIERE:

LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS SE TIENEN QUE AJUSTAR A LAS DETERMINACIONES DE LOS INST. DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

CÓMO SE EJECUTAN:

EN DESARROLLO DE ACTUACIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS CONTEMPLADAS EN LA LEY.

Art.21 Actuaciones ordinarias

Art.22 Actuaciones Extraordinarias

Art.23 Actuaciones en el hábitat rural diseminado

BOJA Boletín Oficial de la Junta de Andalucía
Número 233 - Viernes, 3 de diciembre de 2021
página 19403/6

TÍTULO VI. LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. La ejecución de las obras de edificación.
Artículo 133. Actuaciones edificatorias.
Artículo 134. Actuaciones edificatorias en suelo urbano.
Artículo 135. Actuaciones edificatorias en suelo rústico.
Artículo 136. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

CAPÍTULO II. Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación.
Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.
Artículo 138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.
Artículo 139. Actos promovidos por Administraciones Públicas.
Artículo 140. Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.
Artículo 141. Eficacia temporal y caducidad de los medios de intervención administrativa.
Artículo 142. Acceso a los servicios por las empresas suministradoras.
Artículo 143. Información y publicidad en obras.

CAPÍTULO III. La conservación y rehabilitación de las edificaciones.
Artículo 144. Deber de conservación y rehabilitación.
Artículo 145. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.
Artículo 146. Situación legal de ruina urbanística.

SUELO RÚSTICO. ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

INCLUIDO EN
ATU

NO INCL. EN
ATU

CUMPL. DEBER
CONSERVACIÓN Y
REHABILITACIÓN

EN LOS TÉRMINOS RECOGIDOS EN EL CAP III Y CON LAS LIMITACIONES DERIVADAS DEL RÉGIMEN LEGAL QUE SE ENCUENTREN LAS CITADAS EDIFICACIONES.

BOJA Boletín Oficial de la Junta de Andalucía
Número 233 - Viernes, 3 de diciembre de 2021
página 19403/6

TÍTULO VI. LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. La ejecución de las obras de edificación.

Artículo 133. Actuaciones edificatorias.

Artículo 134. Actuaciones edificatorias en suelo urbano.

Artículo 135. Actuaciones edificatorias en suelo rústico.

Artículo 136. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

CAPÍTULO II. Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación.

Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

Artículo 138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

Artículo 139. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

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

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

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

Artículo 143. Información y publicidad en obras.

CAPÍTULO III. La conservación y rehabilitación de las edificaciones.

Artículo 144. Deber de conservación y rehabilitación.

Artículo 145. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.

Artículo 146. Situación legal de ruina urbanística.

EJECUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICACIÓN.

INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS MÁX. PARA EDIFICAR (ART.134.3)

PROCEDIMIENTO PARA LA INCLUSIÓN
DE LA PARCELA O SOLAR EN EL
REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES O
EDIFICACIONES

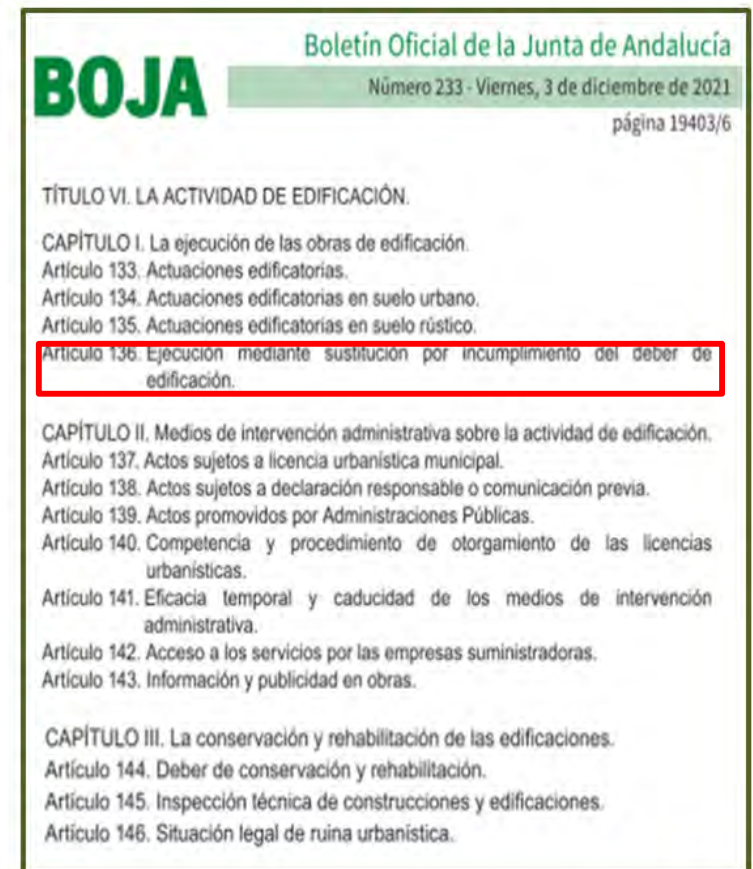
SITUACIÓN DE EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN,

HABILITA A LA ADMINISTRACIÓN

EXPROPIACIÓN O
EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

CONCURSO PARA VENTA
FORZOSA PARA LA SUSTITUCIÓN
DE LA PERSONA PROPIETARIA
INCUMPLIDORA

CERTIFICACIÓN DEL ACTO.
ACORDADO EL PROCEDIMIENTO, SE
REMITE AL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD.



ACTOS SUJETOS A LICENCIA

SUJETOS A LICENCIA
PREVIA

NO REQUIEREN
LICENCIA PREVIA

OTRAS

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.

BOJA Boletín Oficial de la Junta de Andalucía
Número 233 - Viernes, 3 de diciembre de 2021
página 19403/6

TÍTULO VI. LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. La ejecución de las obras de edificación.
Artículo 133. Actuaciones edificatorias.
Artículo 134. Actuaciones edificatorias en suelo urbano.
Artículo 135. Actuaciones edificatorias en suelo rústico.
Artículo 136. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

CAPÍTULO II. Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación.
Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.
Artículo 138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.
Artículo 139. Actos promovidos por Administraciones Públicas.
Artículo 140. Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.
Artículo 141. Eficacia temporal y caducidad de los medios de intervención administrativa.
Artículo 142. Acceso a los servicios por las empresas suministradoras.
Artículo 143. Información y publicidad en obras.

CAPÍTULO III. La conservación y rehabilitación de las edificaciones.
Artículo 144. Deber de conservación y rehabilitación.
Artículo 145. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.
Artículo 146. Situación legal de ruina urbanística.

ACTOS SUJETOS A LICENCIA

SUJETOS A LICENCIA
PREVIA

NO REQUIEREN
LICENCIA PREVIA

OTRAS

Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

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.
- c) Las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, contenidas en proyectos de reparcelación.
- d) La constitución y modificación de complejos inmobiliarios en los supuestos exceptuados en la legislación estatal.
- 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.
- 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.
- g) Los actos promovidos por Administraciones Públicas en los supuestos exceptuados en el artículo 139.
- h) Aquellos exceptuados por la legislación sectorial aplicable.



ACTOS SUJETOS A LICENCIA

SUJETOS A LICENCIA
PREVIA

NO REQUIEREN
LICENCIA PREVIA

OTRAS

Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

3. Sin perjuicio de las causas de nulidad previstas en la legislación vigente, serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución, declaraciones de fuera de ordenación o asimiladas, u otras autorizaciones o aprobaciones municipales que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística, cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 153.2.

“...Se exceptúan de la anterior regla, de modo que podrán adoptarse dichas medidas en todo momento, las siguientes actuaciones:

- a) Las realizadas sobre dominio público y servidumbres de protección.*
- b) 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 .*
- c) Las realizadas en suelo rústico en zona de influencia del litoral.*
- d) Las que afecten a bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.*
- e) Las que afecten a zonas verdes y espacios libres.*
- f) Las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, salvo las que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado 1 de este artículo. La excepción anterior, en relación con limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurren los citados requisitos, no comprendiendo al resto de la parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos contemplados en las letras anteriores del presente apartado.*



ACTOS SUJETOS A LICENCIA

SUJETOS A LICENCIA
PREVIA

NO REQUIEREN
LICENCIA PREVIA

OTRAS

Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

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.



BOJA Boletín Oficial de la Junta de Andalucía
Número 233 - Viernes, 3 de diciembre de 2021
página 19403/6

TÍTULO VI. LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. La ejecución de las obras de edificación.

Artículo 133. Actuaciones edificatorias.
Artículo 134. Actuaciones edificatorias en suelo urbano.
Artículo 135. Actuaciones edificatorias en suelo rústico.
Artículo 136. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

CAPÍTULO II. Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación.

Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.
Artículo 138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.
Artículo 139. Actos promovidos por Administraciones Públicas.
Artículo 140. Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.
Artículo 141. Eficacia temporal y caducidad de los medios de intervención administrativa.
Artículo 142. Acceso a los servicios por las empresas suministradoras.
Artículo 143. Información y publicidad en obras.

CAPÍTULO III. La conservación y rehabilitación de las edificaciones.

Artículo 144. Deber de conservación y rehabilitación.
Artículo 145. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.
Artículo 146. Situación legal de ruina urbanística.

ACTOS SUJETOS A DR O COMUNICACIÓN PREVIA

Artículo 138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

1. Están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido en la legislación estatal, las siguientes actuaciones:
 - a) La realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente. 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.

Definición de obras de escasa entidad constructiva; según LOE, LEY 38/1999 Artículo 2. Ámbito de aplicación.

“... 2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta”

Definición según Guía Práctica de aplicación de la Declaración Responsable y la Comunicación Previa en materia de urbanismo

2.2 LOE: a) Escasa entidad constructiva y sencillez técnica. Si bien este concepto no está definido en ningún texto legal, la Jurisprudencia ha venido perfilando su alcance al establecer que debe tratarse de obras caracterizadas por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo, normalmente, en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornamentación y cerramiento, no mereciendo, en contraposición, tal calificación las que afectan a la estructura o elementos sustentantes de un inmueble, admitiendo dentro del concepto de escasa entidad constructiva y sencillez técnica construcciones como garajes y cocheras para uso particular, albercas, depósitos, pérgolas, corrales o casetas, por ejemplo.



ACTOS SUJETOS A DR O COMUNICACIÓN PREVIA

AYUNTAMIENTO DE TORRELASCODO
ÁREA DE URBANISMO
SOLICITUD LICENCIA DE OBRA MAYOR

AYUNTAMIENTO DE TORRELASCODO
SERVICIO TÉCNICO DE OBRAS Y URBANISMO
SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS MENORES

Artículo 138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

1. Están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido en la legislación estatal, las siguientes actuaciones:

...
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 en suelo urbano 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.

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 en suelo rústico 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.

BOJA Boletín Oficial de la Junta de Andalucía
Número 233 - Viernes, 3 de diciembre de 2021
página 19403/6

TÍTULO VI. LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. La ejecución de las obras de edificación.

Artículo 133. Actuaciones edificatorias.
Artículo 134. Actuaciones edificatorias en suelo urbano.
Artículo 135. Actuaciones edificatorias en suelo rústico.
Artículo 136. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

CAPÍTULO II. Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación.

Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.
Artículo 138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.
Artículo 139. Actos promovidos por Administraciones Públicas.
Artículo 140. Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.
Artículo 141. Eficacia temporal y caducidad de los medios de intervención administrativa.
Artículo 142. Acceso a los servicios por las empresas suministradoras.
Artículo 143. Información y publicidad en obras.

CAPÍTULO III. La conservación y rehabilitación de las edificaciones.

Artículo 144. Deber de conservación y rehabilitación.
Artículo 145. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.
Artículo 146. Situación legal de ruina urbanística.

ACTOS SUJETOS A **DR** O COMUNICACIÓN PREVIA

ACLARACIONES, **NO CONFUNDIR**;

SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN.

ES AQUELLA EN LA QUE SE ENCUENTRAN EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES TERMINADAS EN CUALQUIER CLASE DE SUELO QUE AUNQUE SE AJUSTASEN A LA LEGALIDAD CUANDO SE LLEVARON A CABO, COMO CONSECUENCIA DE UN CAMBIO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA NO SE AJUSTAN A LOS MISMOS Y POR TANTO A LA LEGALIDAD VIGENTE.

FUERA DE ORDENACIÓN, EN ESTAS **EDIFICACIONES SE PERMITEN LICENCIAS O DR** EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN LOS Arts 137 y 138 DE LA L.I.S.T.A.

SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.

SON AQUELLAS EDIFICACIONES IRREGULARES QUE SE ENCUENTRAN TERMINADAS, EN CUALQUIER CLASE DE SUELO Y CUALQUIERA QUE SEA SU USO, RESPECTO DE LAS CUALES NO RESULTE POSIBLE QUE LA ADMINISTRACIÓN PUEDA LLEVAR A CABO SU POTESTAD PARA EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA POR EL TRANSCURSO DEL PLAZO LEGAL.

ASIMILADO A FUERA DE **ORDENACIÓN REGULADOS EN EL TÍTULO VII DE LA L.I.S.T.A.**, DENOMINADO MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES.

BOJA Boletín Oficial de la Junta de Andalucía
Número 233 - Viernes, 3 de diciembre de 2021
página 19403/6

TÍTULO VI. LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. La ejecución de las obras de edificación.

Artículo 133. Actuaciones edificatorias.
Artículo 134. Actuaciones edificatorias en suelo urbano.
Artículo 135. Actuaciones edificatorias en suelo rústico.
Artículo 136. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

CAPÍTULO II. Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación.

Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.
Artículo 138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.
Artículo 139. Actos promovidos por Administraciones Públicas.
Artículo 140. Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.
Artículo 141. Eficacia temporal y caducidad de los medios de intervención administrativa.
Artículo 142. Acceso a los servicios por las empresas suministradoras.
Artículo 143. Información y publicidad en obras.

CAPÍTULO III. La conservación y rehabilitación de las edificaciones.

Artículo 144. Deber de conservación y rehabilitación.
Artículo 145. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.
Artículo 146. Situación legal de ruina urbanística.

ACTOS SUJETOS A DR O COMUNICACIÓN PREVIA

SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN.

ES AQUELLA EN LA QUE SE ENCUENTRAN EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES TERMINADAS EN CUALQUIER CLASE DE SUELO QUE AUNQUE SE AJUSTASEN A LA LEGALIDAD CUANDO SE LLEVARON A CABO, COMO CONSECUENCIA DE UN CAMBIO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA NO SE AJUSTAN A LOS MISMOS Y POR TANTO A LA LEGALIDAD VIGENTE.

Comentarios;

-Particularidades de las edificaciones construidas con licencia y anterioridad a un cambio normativo (suelo urbano o suelo rústico).

-Según Decreto 3/2019 de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Art1.2

Artículo 2. Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio.

1. Las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas. Igual criterio se aplicará respecto de las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable 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.

BOJA	
Boletín Oficial de la Junta de Andalucía	
Número 233 - Viernes, 3 de diciembre de 2021	
página 19403/6	
TÍTULO VI. LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN.	
CAPÍTULO I. La ejecución de las obras de edificación.	
Artículo 133. Actuaciones edificatorias.	
Artículo 134. Actuaciones edificatorias en suelo urbano.	
Artículo 135. Actuaciones edificatorias en suelo rústico.	
Artículo 136. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.	
CAPÍTULO II. Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación.	
Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.	
Artículo 138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.	
Artículo 139. Actos promovidos por Administraciones Públicas.	
Artículo 140. Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.	
Artículo 141. Eficacia temporal y caducidad de los medios de intervención administrativa.	
Artículo 142. Acceso a los servicios por las empresas suministradoras.	
Artículo 143. Información y publicidad en obras.	
CAPÍTULO III. La conservación y rehabilitación de las edificaciones.	
Artículo 144. Deber de conservación y rehabilitación.	
Artículo 145. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.	
Artículo 146. Situación legal de ruina urbanística.	

ACTOS SUJETOS A DR O COMUNICACIÓN PREVIA

SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.
SON AQUELLAS EDIFICACIONES IRREGULARES QUE SE ENCUENTRAN
TERMINADAS, EN CUALQUIER CLASE DE SUELO Y CUALQUIERA QUE SEA SU
USO, RESPECTO DE LAS CUALES NO RESULTE POSIBLE QUE LA
ADMINISTRACIÓN PUEDA LLEVAR A CABO SU POTESTAD PARA EL
RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA POR EL TRANSCURSO
DEL PLAZO LEGAL .

Definición de Edificación irregular según Decreto 3/2019 de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Art1.2

d) Edificación irregular: edificación, aislada o agrupada, realizada con infracción de la normativa urbanística, bien por no disponer de las preceptivas licencias urbanísticas o bien por contravenir sus condiciones

BOJA Boletín Oficial de la Junta de Andalucía
Número 233 - Viernes, 3 de diciembre de 2021
página 19403/6

TÍTULO VI. LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. La ejecución de las obras de edificación.

Artículo 133. Actuaciones edificatorias.

Artículo 134. Actuaciones edificatorias en suelo urbano.

Artículo 135. Actuaciones edificatorias en suelo rústico.

Artículo 136. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

CAPÍTULO II. Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación.

Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

Artículo 138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

Artículo 139. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

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

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

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

Artículo 143. Información y publicidad en obras.

CAPÍTULO III. La conservación y rehabilitación de las edificaciones.

Artículo 144. Deber de conservación y rehabilitación.

Artículo 145. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.

Artículo 146. Situación legal de ruina urbanística.

ACTOS SUJETOS A DR O COMUNICACIÓN PREVIA

Artículo 138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

1. *Están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido en la legislación estatal, las siguientes actuaciones:*

....

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.*

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.*

NOTA: *tener en cuenta la definición de edificación irregular en cuanto a las obras realizadas sin la preceptiva licencia urbanística.*

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.*

BOJA

Boletín Oficial de la Junta de Andalucía

Número 233 - Viernes, 3 de diciembre de 2021

página 19403/6

TÍTULO VI. LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. La ejecución de las obras de edificación.

Artículo 133. Actuaciones edificatorias.

Artículo 134. Actuaciones edificatorias en suelo urbano.

Artículo 135. Actuaciones edificatorias en suelo rústico.

Artículo 136. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

CAPÍTULO II. Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación.

Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

Artículo 138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

Artículo 139. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

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

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

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

Artículo 143. Información y publicidad en obras.

CAPÍTULO III. La conservación y rehabilitación de las edificaciones.

Artículo 144. Deber de conservación y rehabilitación.

Artículo 145. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.

Artículo 146. Situación legal de ruina urbanística.

ACTOS SUJETOS A DR O COMUNICACIÓN PREVIA

Artículo 138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

....

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.

3. La declaración responsable irá unida al proyecto técnico o memoria descriptiva y gráfica de edificación exigible y obligatoria en función del tipo de edificación, instalación, uso y actividad cuando permita la ejecución de obras, al certificado final de obras cuando habilite la ocupación o utilización de nuevas obras o al certificado descriptivo y gráfico cuando habilite la ocupación o utilización de edificaciones existentes.

4. Cuando las actuaciones sometidas a declaración responsable requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho, conforme a la normativa sectorial de aplicación, la presentación de la declaración responsable requiere la previa obtención y disposición de dichos informes o autorizaciones o, en su caso, del certificado administrativo del silencio producido.

5. La declaración responsable faculta para realizar la actuación pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida conforme a la legislación vigente, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

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.

7. Conforme a la legislación básica en materia de suelo, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o comunicación previa facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación urbanística de aplicación. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin que se haya presentado, cuando sea preceptiva, o que excedan de lo declarado, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, siéndoles de aplicación el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.

BOJA

Boletín Oficial de la Junta de Andalucía

Número 233 - Viernes, 3 de diciembre de 2021

página 19403/6

TÍTULO VI. LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. La ejecución de las obras de edificación.

Artículo 133. Actuaciones edificatorias.

Artículo 134. Actuaciones edificatorias en suelo urbano.

Artículo 135. Actuaciones edificatorias en suelo rústico.

Artículo 136. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

CAPÍTULO II. Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación.

Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

Artículo 138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

Artículo 139. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

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

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

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

Artículo 143. Información y publicidad en obras.

CAPÍTULO III. La conservación y rehabilitación de las edificaciones.

Artículo 144. Deber de conservación y rehabilitación.

Artículo 145. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.

Artículo 146. Situación legal de ruina urbanística.

ACTOS promovidos por administraciones públicas

Artículo 139. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

De forma resumida:

Acto promovidos por administración distinta a la Municipal Sujeto a licencia urbanística, DR o Comunicación previa según proceda.

Actos promovidos por los Ayuntamientos en su término Municipal, Acuerdo Municipal que lo autorice equivale a la licencia urbanística , DR o Comunicación previa.

Excepciones:

-Obras de implantación e infraestructuras técnicas derivadas de legislación sectorial. (Procedimiento especial)

-Las amparadas y definidas en Planes especiales intermunicipales

En ambos supuestos,

Cuando las actuaciones anteriores afecten de manera sobrevenida a la ordenación pormenorizada o a las condiciones de ejecución de actuaciones definidas en los instrumentos de ordenación, la celebración del convenio interadministrativo referido en el artículo 8.3 tendrá el efecto de modificar los instrumentos de ordenación y ejecución afectados. En cualquier caso, debe cumplirse el trámite de consulta a las Administraciones Públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas y emitirse el informe preceptivo municipal, incluso en los procedimientos de excepcional o urgente interés público

-Actos promovidos por una Administración Pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público.

-La construcción y puesta en funcionamiento de las obras relativas a actuaciones de carácter de Interés Autonómico



Competencia y procedimiento de las licencias urbanísticas

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

De forma resumida:

La licencia es un Acto Reglado de competencia exclusiva municipal....

La Administración está obligada a dictar resolución expresa en el procedimiento de otorgamiento de licencias, con los plazos establecidos para ello.

El otorgamiento de la licencia urbanística debe constar de; Informe técnico y jurídico de los servicios municipales/Diputación provincial (adecuación del acto pretendido a la normativa territorial y urbanística de aplicación) así como constar previamente autorizaciones o informes exigibles (sectoriales, L.I.S.T.A....).

La ausencia de alguno de estos informes deberá ser advertida por el titular de la Secretaría del Ayuntamiento .

Así mismo en toda solicitud de licencia y en la resolución de su concesión deberá constar debidamente georreferenciada la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida.

Posibilidad de otorgar licencias por fases, ocupación o utilización parciales.
Requiere desarrollo reglamentario.



Ejemplo de Propuesta de resolución

“Ref.: 1.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Alcalde, D., expone:

Que a la vista del expediente instruido en el departamento de Urbanismo, bajo la referencia:), en el que consta informe técnico realizado por el Arquitecto Municipal D. Jorge Castro Marín, fechado el 1 de junio de 2021, y que a continuación se transcribe textualmente:

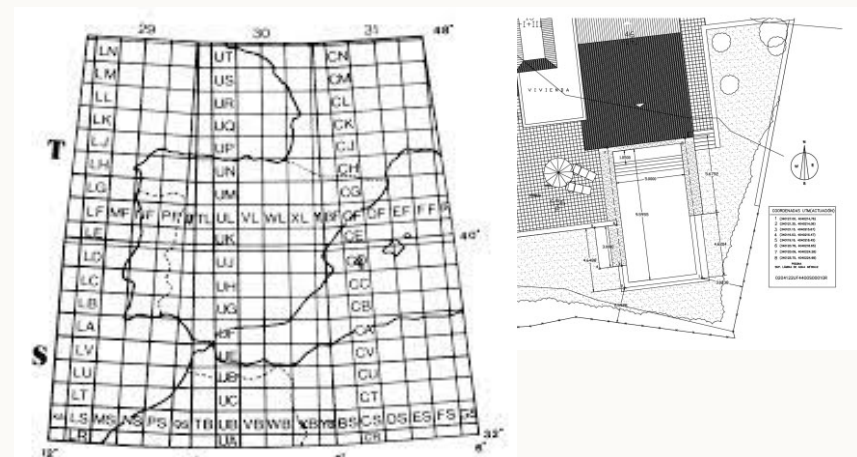
.....

Que visto el informe jurídico realizado por el asesor jurídico del departamento de Urbanismo, D. Manuel González Lamothe, fechado el 9 de junio de 2021, y que a continuación se transcribe textualmente:

.....

En base a lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local, actuando por delegación de esta Alcaldía, en virtud de lo dispuesto en el Decreto nº 3273 de 15 de junio de 2020, la concesión de la licencia municipal de obra de referencia en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico citados, dando conocimiento de este acuerdo al Patronato de Recaudación Provincial para que proceda a realizar la liquidación o gestión delegada tributaria que proceda del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

Alhaurín de la Torre, a la fecha indicada digitalmente. El Alcalde, Fdo. 1.”



Ejemplo inclusión georreferenciación

Conforme a lo dispuesto en el artículo 140.3 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y de acuerdo con la documentación aportada en el proyecto presentado, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones es la siguiente:

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LOS VERTICES DE LA EDIFICACIÓN
Sistema de referencia ETRS89, coordenadas U.T.M. huso : (EPSG:25830)

VIVIENDA 12.1

VÉRTICE Nº	X	Y
1	362.764,37	4.059.108,67
2	362.775,01	4.059.109,79
3	362.776,35	4.059.097,06
4	362.765,71	4.059.095,94

VIVIENDA 12.2

VÉRTICE Nº	X	Y
1	362.775,01	4.059.109,79
2	362.785,64	4.059.110,91
3	362.786,98	4.059.098,18
4	362.776,35	4.059.097,06

VIVIENDA 12.3

VÉRTICE Nº	X	Y
1	362.806,95	4.059.105,29
2	362.796,45	4.059.107,29
3	362.794,39	4.059.096,49
4	362.797,26	4.059.095,94
5	362.796,92	4.059.094,17
6	362.804,56	4.059.092,72

VIVIENDA 12.4

VÉRTICE Nº	X	Y
1	362.806,95	4.059.105,29
2	362.817,46	4.059.103,29
3	362.815,40	4.059.092,48
4	362.812,53	4.059.093,03
5	362.812,19	4.059.091,26
6	362.804,56	4.059.092,72

BOJA
Boletín Oficial de la Junta de Andalucía

Número 233 - Viernes, 3 de diciembre de 2021

página 19403/6

TÍTULO VI. LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. La ejecución de las obras de edificación.

Artículo 133. Actuaciones edificatorias.
Artículo 134. Actuaciones edificatorias en suelo urbano.
Artículo 135. Actuaciones edificatorias en suelo rústico.
Artículo 136. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

CAPÍTULO II. Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación.

Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.
Artículo 138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.
Artículo 139. Actos promovidos por Administraciones Públicas.
Artículo 140. Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas
Artículo 141. Eficacia temporal y caducidad de los medios de intervención administrativa.
Artículo 142. Acceso a los servicios por las empresas suministradoras.
Artículo 143. Información y publicidad en obras.

CAPÍTULO III. La conservación y rehabilitación de las edificaciones.

Artículo 144. Deber de conservación y rehabilitación.
Artículo 145. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.
Artículo 146. Situación legal de ruina urbanística.

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

De forma resumida:

Licencias:

-Las licencias se otorgan por un plazo determinado para inicio y terminación de los actos autorizados.

Si no se determina expresamente un año para iniciar y tres años para terminar a partir del día siguiente a la notificación de la licencia.

-Existe la posibilidad de prórroga justificada . (en plazo no superior al inicialmente acordado).

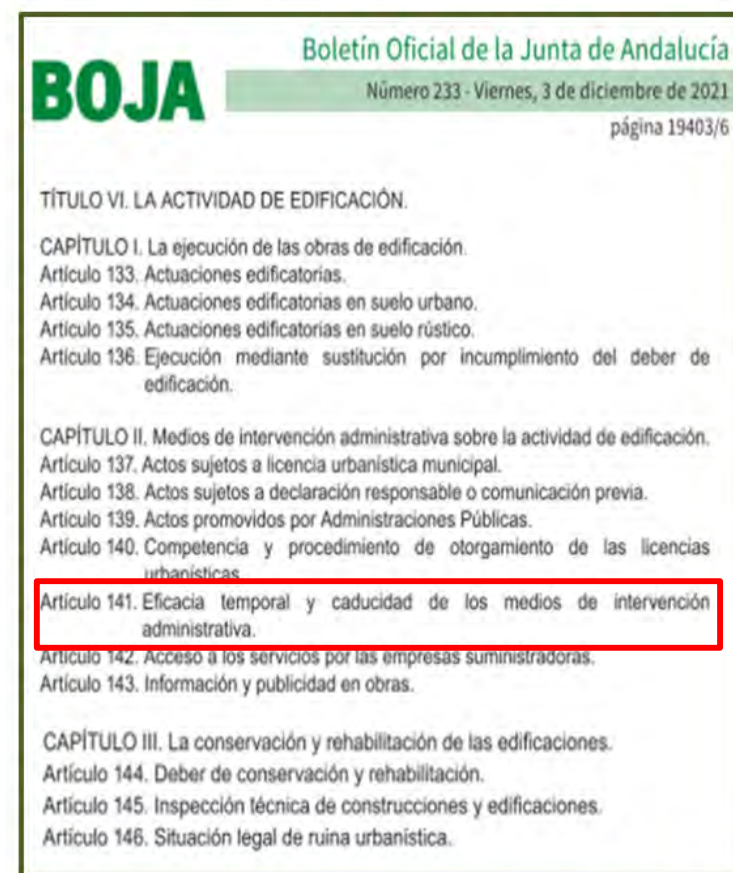
-Incumplidos los plazos , el órgano competente declarará su caducidad.

Declaraciones responsables:

-Se autoriza por un plazo de seis meses para inicio y de dos años para su terminación a contar desde la fecha de presentación de la DR en el Ayuntamiento.

-Existe la posibilidad de solicitar prórroga (en plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido).

-Transcurridos los plazos, el órgano competente declarará su caducidad requiriendo la presentación de nueva DR. (Sin perjuicio de inicio de procedimiento de disciplina que corresponda).



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

De forma resumida:

Las empresas suministradoras exigirán (agua, energía eléctrica, gas, servicios de telecomunicaciones...) :

-Para la contratación provisional; Autorizaciones sobre la actividad de edificación que corresponda (licencia de obras, DR, Orden de ejecución...). Fijando un plazo máximo de duración del contrato establecido en la autorización administrativa correspondiente para la terminación de las obras.
Transcurrido el plazo no se puede continuar con la prestación del servicio salvo prórroga.

-Para la contratación definitiva; Autorizaciones sobre la actividad de edificación que corresponda (licencia de ocupación, utilización , DR o Comunicación...), acompañada de la documentación indisociable de la ocupación o utilización antes señalada.

Igual efecto surtirá la 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 o 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

- 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.

Artículo 143. Información y publicidad en obras.

-Obligatoriedad cartel de obra informativo del título habilitante de la actuación.

Mínimos ;

Promotor, agentes intervinientes, carácter y plazo temporal de la ejecución de la actuación.....

REFERENCIA DEL EXPEDIENTE:

EXPEDIDA CON FECHA: 20/11/2020

COMIENZO DE LA OBRA: 08/02/2021 FIN DE OBRAS: 0

PROMOTOR:

LUGAR DE LAS OBRAS: CALLE

NÚMERO DE EDIFICIOS: 1

CLASE DE OBRA AUTORIZADA: VIVIENDA UNIFAMILIAR PAR

NÚMERO DE PLANTA/S: SOBRE RASANTE: 2
BAJO RASANTE: 1

AUTOR DEL PROYECTO:

DIRECCIÓN DE OBRA:

COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD:

EMPRESA CONSTRUCTORA:

Ayuntamiento de Málaga
Gerencia Municipal de Urbanismo,
Obras e Infraestructuras

CONTENIDO DE LA OBRA: FIN DE LAS OBRAS:

PROMOTOR:

LUGAR DE LAS OBRAS:

OBRAS NO SUJETAS A LICENCIA URBANÍSTICA, DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 57 DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE TRANSITO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y DEMÁS MEDIDAS INTERVENIENTES EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

INSTALACIÓN AUXILIAR EN VÍA PÚBLICA NECESARIA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

REFERENCIAS:

UBICACIÓN DE LA INSTALACIÓN:

PLAZO DE LA OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA:



BOJA Boletín Oficial de la Junta de Andalucía
Número 233 - Viernes, 3 de diciembre de 2021
página 19403/6

TÍTULO VI. LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. La ejecución de las obras de edificación.

Artículo 133. Actuaciones edificatorias.

Artículo 134. Actuaciones edificatorias en suelo urbano.

Artículo 135. Actuaciones edificatorias en suelo rústico.

Artículo 136. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

CAPÍTULO II. Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación.

Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

Artículo 138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

Artículo 139. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

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

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

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

Artículo 143. Información y publicidad en obras.

CAPÍTULO III. La conservación y rehabilitación de las edificaciones.

Artículo 144. Deber de conservación y rehabilitación.

Artículo 145. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.

Artículo 146. Situación legal de ruina urbanística.

- La publicidad que se haga de las obras y, en general, de cualquier acto y uso del suelo, por cualquier medio, incluidas las nuevas tecnologías, no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación urbanística ni ser susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las condiciones urbanísticas de las citadas obras, actos o usos del suelo.

CAP. III. La conservación y rehabilitación de las edificaciones

Artículo 144. Deber de conservación y rehabilitación.

De forma resumida:

Obligación del propietario de los terrenos instalaciones, construcciones y edificaciones.

Conservación obligaciones; para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y ornato público,.... Así como las obras adicionales que la Administración ordene....

Objetivo; mantener las condiciones requeridas para su habitabilidad y uso efectivo.

Procedimiento; Los Ayuntamientos deben ordenar de oficio o a instancias del interesado....

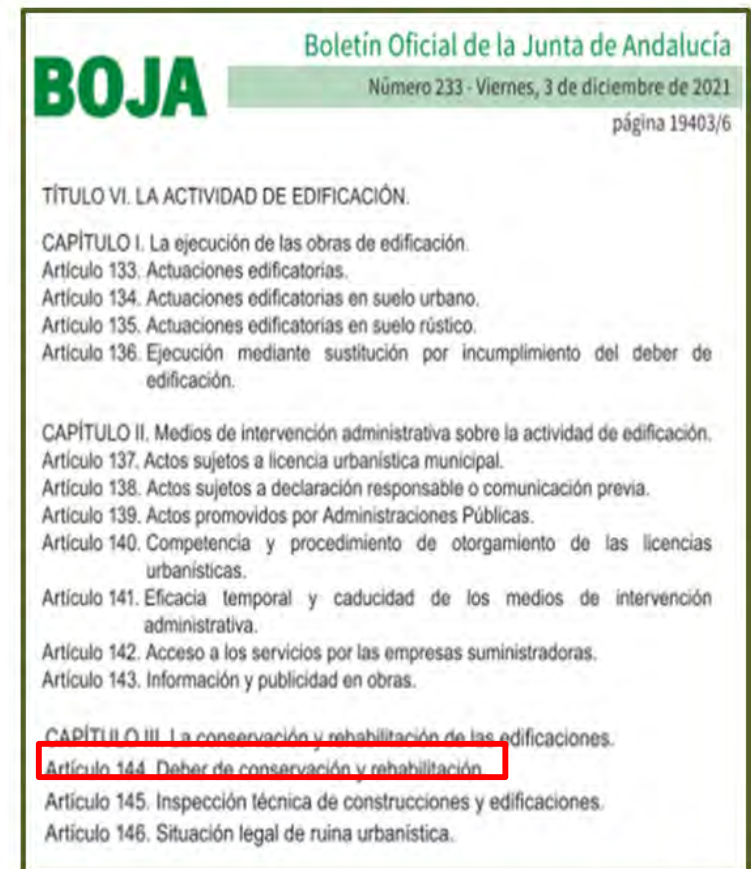
Incumplimiento; faculta al Ayuntamiento a la Ejecución Subsidiaria o imposición de multas coercitivas.

Por incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras habilita a la administración actuante. Situación de venta forzosa para ejecución por sustitución.

Contenido normal del deber de conservación ;

>50% valor del coste de reposición de una construcción de nueva planta, a costa de la de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber

Posibilidad de elevar hasta el 75% del coste de reposición, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, pueden establecerse ayudas públicas



CAP. III. La conservación y rehabilitación de las edificaciones

The image shows three documents related to building inspection. On the left is a technical report titled 'Informe técnico de conservación y rehabilitación de las edificaciones' from the Ayuntamiento de Málaga. In the center is a municipal form titled 'Ayuntamiento de Fuengirola' with various fields for inspection data. On the right is a 'Informe de Ite favorable' (Favorable Inspection Report) from the Ayuntamiento de Málaga, dated 14/12/2021, indicating a favorable result for the inspection.

Artículo 145. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.

El municipio, mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que las personas propietarias de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, y mínima de diez 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. El municipio podrá requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que estas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

BOJA	Boletín Oficial de la Junta de Andalucía
	Número 233 - Viernes, 3 de diciembre de 2021
	página 19403/6
TÍTULO VI. LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN.	
CAPÍTULO I. La ejecución de las obras de edificación.	
Artículo 133. Actuaciones edificatorias.	
Artículo 134. Actuaciones edificatorias en suelo urbano.	
Artículo 135. Actuaciones edificatorias en suelo rústico.	
Artículo 136. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.	
CAPÍTULO II. Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación.	
Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.	
Artículo 138. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.	
Artículo 139. Actos promovidos por Administraciones Públicas.	
Artículo 140. Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.	
Artículo 141. Eficacia temporal y caducidad de los medios de intervención administrativa.	
Artículo 142. Acceso a los servicios por las empresas suministradoras.	
Artículo 143. Información y publicidad en obras.	
CAPÍTULO III. La conservación y rehabilitación de las edificaciones.	
Artículo 144. Deber de conservación y rehabilitación	
Artículo 145. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.	
Artículo 146. Situación legal de ruina urbanística.	

CAP. III. La conservación y rehabilitación de las edificaciones



Artículo 146. Situación legal de ruina urbanística.

Cuándo procede la declaración legal de ruina urbanística RU;

- 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.

$VC = \text{Coste de las reparaciones} > 50\% \text{ VCR (obra nueva)}$

- 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.

$V = \text{Coste de las recomendaciones de al menos 2 últimas Inspecciones periódicas ITE}$

$V + VC \text{ Coste reparaciones apartado a)} > V1$

$V1 = 50\% \text{ VCR (obra nueva)}$

Siendo

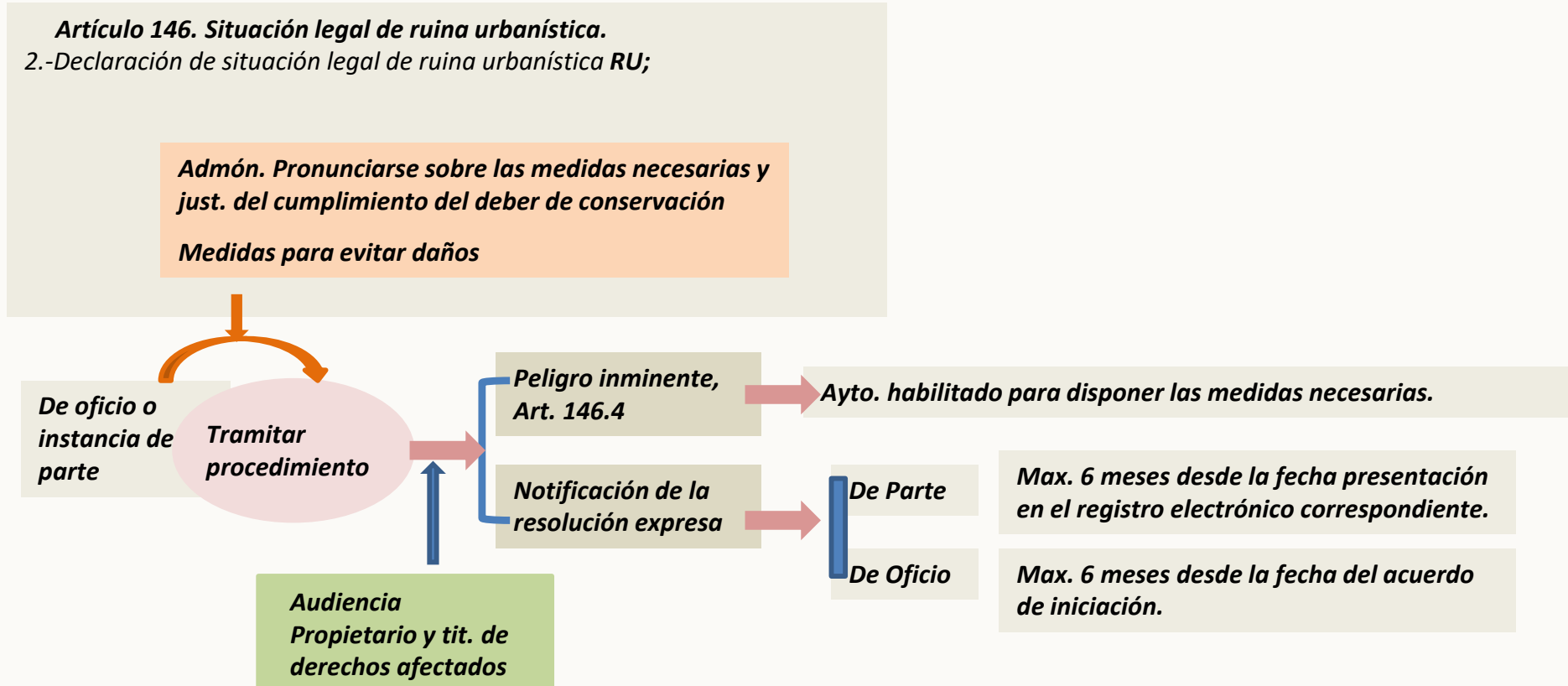
V1 el valor del deber normal de conservación

VCR valor de repercusión de construcción de nueva planta



Jorge Castro Marín, arquitecto

Procedimiento para la declaración legal de ruina urbanística Art. 146.2



.....
a) Corresponderá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte interesada, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia a la persona propietaria y demás titulares de derechos afectados, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de adoptar en el momento preciso las medidas recogidas en el apartado 4 del presente artículo. El plazo máximo de notificación de la resolución expresa será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo será de seis meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente.

b) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando la persona propietaria haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble. Cuando el concreto régimen jurídico en que se encuentre la edificación no permita obras de rehabilitación, la resolución finalizadora del procedimiento deberá ordenar la demolición de la edificación declarada en situación legal de ruina urbanística.

c) Supondrá su inclusión en el Registro Municipal de Solares y edificaciones ruinosas, otorgándose a la persona propietaria el plazo de un año para que proceda conforme a lo previsto en el apartado siguiente. Por ministerio de la ley, transcurrido este plazo, la edificación o construcción correspondiente quedará en situación de ejecución por sustitución prevista en el artículo 136. La declaración legal de situación de ruina, finalizado el procedimiento, será comunicada por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad para su constancia en el folio de la finca o fincas afectadas.

Procedimiento para la declaración legal de ruina urbanística Art. 146.2

ESQUEMA DE PROCEDIMIENTO

1.- Ver si la edif se encuentra en Situ. legal RU

2.- Inicio de procedimiento Declaración de situación legal de RU

(de oficio o de parte)

3.- Se tramita el Procedimiento dando audiencia a los propietarios o titulares de derechos afectados , resolución máx. 6 meses.

3.1 Si se observa peligro inminente. El Ayuntamiento actúa conforme al Art. 146.4

3.2 No se observa peligro inminente:

- Se toman medidas de necesarias para evitar daños

- Pronunciamiento sobre el incumplimiento o no del deber de conservación

3.2.a Edificación en régimen que no permite obras de rehabilitación, Resolución final: Ordenar la demolición. Inclusión en el registro municipal de solares y edificaciones ruinosas.

Si la demolición la ejecuta la propiedad plazo un año, transcurrido el plazo Art.136 ejecución por sustitución

Fin del procedimiento; comunicación al Registro de la Propiedad.

3.2.b Obligaciones del propietario ;

-Adoptar las medias urgentes para garantizar o recuperar la estabilidad y la seguridad.

-Demolición. No procede si hay catalogación o protección sobre la edifc. o construcción o régimen de protección integral o bien sujeta a algún procedimiento dirigido a ello.

-Rehabilitación completa

3.3 Cuando alguna construcción, edifc. o inst. o algún elemento amenace con derruirse, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido. El Ayuntamiento queda habilitado para disponer las medidas que sean precisas sin que suponga ni implique la declaración de la situación legal de RU. Sin eximir de su responsabilidad a la propiedad.