



CONSTRUCCIONES ILEGALES EN ANDALUCÍA

La Ley 7/2002 de 17 de diciembre, por la que se aprueba la Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) viene a precisar los criterios por los que determinados terrenos deben ser excluidos del proceso urbanizador mediante su clasificación como suelo no urbanizable, pudiendo establecer el Plan General hasta cuatro categorías.

Categorías de Suelos no Urbanizables: (Art.46)

- El de especial protección por legislación específica.
- Especial protección por la planificación territorial o urbanística.
- No urbanizable por carácter natural o rural.
- No urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

En estos tipos de suelo, la edificación queda limitada a unas figuras determinadas, como son viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas, almacenes de aperos o estructuras, de interés general o similar, debiendo en cualquier caso contar con un proyecto y su correspondiente licencia urbanística, además de los requisitos enumerados en los apartados siguientes.

Las actuaciones en este tipo de suelo están restringidas para unas determinadas edificaciones o trabajos, debiendo cumplir las excepciones permitidas con una serie de requisitos y autorizaciones como por ejemplo Actuaciones de Interés Público o Interés Social (AIP) (art.42).

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

Actos sujetos a Licencias Urbanística: (art. 166 LOUA)

- Las parcelaciones urbanísticas.
- Movimientos de tierra, extracción de áridos, explotación de canteras y depósito de materiales.
- Obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización.
- Todo tipo de obras de construcción, definitivas o provisionales, así como las demoliciones (salvo ruina física inminente).
- Ocupación y primera utilización de los edificios o modificación de su uso.
- Tala de masa arbórea o arbustiva, así como árboles aislados que tengan protección por los instrumentos urbanísticos.
- La construcción, instalación y uso del suelo o del subsuelo por particulares en zona de dominio público, sin perjuicio de las demás autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.



No requerirá licencia Urbanística: (art.170 LOUA)

- Los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, cuando sean promovidos por los Ayuntamientos de su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice, tendrán la misma validez que la Licencia Urbanística.
Estos mismos actos cuando sean promovidos por la Administración Pública o sus entidades adscritas, distintas de la municipal, están sujetas a la Licencia Urbanística, excepto cuando se trate de obras públicas ordinarias y su legislación sectorial establezca un procedimiento de compatibilización con la ordenación urbanística.
- Las amparadas en Planes Especiales que comprenda más de un término municipal.

Responsables: (Art.193 LOUA)

Los propietarios, promotores, constructores, urbanizadores, así como aquellas personas que tengan capacidad decisoria sobre la ejecución de las obras, así como los técnicos titulados directores de los mismos y los redactores de los proyectos, cuando en estos últimos concurra dolo, culpa o negligencia grave.

Medidas cautelares ante una construcción ilegal: (Art. 181 LOUA)

Ante una construcción que no cuente con la correspondiente Autorización o Licencia, el Alcalde deberá ordenar la inmediata paralización de las obras o el cese del acto o uso, así como del suministro de cualquier servicio público.

De la orden de paralización se dará cuenta a su vez a las empresas suministradoras de servicios públicos, al objeto que procedan a la interrupción de dichos servicios.

Comunicación de paralización: (Art. 181 LOUA)

La orden de suspensión podrá realizarse indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable, o en su defecto a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución de las obras y se encuentre relacionada con las mismas.

Practicada la notificación podrá precintarse las obras o instalaciones o uso.

En caso de incumplimiento de la paralización se dará cuenta a la Fiscalía.

Prescripción de las infracciones: (Art. 211 LOUA)

Las infracciones Urbanística graves y muy graves prescriben a los cuatro años y las leves al año.

El cómputo de este tiempo empezará a contar desde el día en que la infracción se haya cometido.

Inscripción de actos de parcelación:

Los registradores de la propiedad a la hora de inscribir la división o segregación de terrenos deberán exigir que se acredite el otorgamiento de la licencia prevista en la legislación urbanística o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento (art.66 LOUA).

La inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística se encuentra regulado por el R. D. 1093/1997.

Autoridad Competente:

Ayuntamientos.
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.



Instrumentos de Prevención y Control Ambiental:

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, viene a desarrollar una serie de instrumentos de prevención y control ambiental aplicables a los planes, programas, proyectos de obras y actividades, que puedan afectar significativamente el medio ambiente.

Serán requisito previo de Evaluación Ambiental las siguientes actuaciones:

- Planes y programas que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos de ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.
- Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como las innovaciones que afecten al suelo no urbanizable.
- Planes de Ordenación Intermunicipal así como sus innovaciones.
- Planes Especiales que puedan afectar al suelo no urbanizable.
- Planes de sectorización.
- Planes de desarrollo del planeamiento general urbanístico cuando éste último no haya sido objeto de evaluación de impacto ambiental.
- Proyectos de urbanización que deriven de planes de desarrollo no sometidos a evaluación de impacto ambiental.

PROCEDIMIENTO ANTE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

En construcción:

- Identificación de las personas que en su caso se encuentre realizando la obra, especialmente el promotor y constructor (nombre empresa, CIF, domicilio social etc.).
- Solicitud del proyecto y del estudio básico de seguridad y salud (obligación del promotor).
- Solicitud de la Licencia Urbanística.
- Informe fotográfico de la edificación, incluido el interior y la parcela, al objeto de determinar si existe actividad agrícola o ganadera que justifique la edificación.
- Contactar con el Ayuntamiento para identificar mediante el PGOU, el tipo de suelo.

Construidas:

- Identificar la ubicación de la vivienda.
- Identificación del propietario.
- Comprobar para qué tipo de edificación se le concede la Licencia Urbanística (vivienda, almacén de aperos, explotación ganadera, etc.).
- Comprobar que la Licencia Urbanística concuerda con la edificación existente.
- Comprobar si cuenta con contratación de servicios públicos, como agua, luz, recogida de basuras, etc.
- Informe fotográfico de la edificación, incluido el interior y la parcela, al objeto de determinar si existe actividad agrícola o ganadera que justifique la edificación.
- Comprobar la existencia de escrituras y en su caso certificado de antigüedad; es muy común inscribir en el Registro de la Propiedad viviendas, amparadas en certificados falsos expedidos por Técnicos competentes, en el que hace constar que se trata de vivienda nueva de más de cuatro años (prescripción de la infracción).



Actuaciones comunes.

Independientemente que se identifique la clasificación urbanística de la parcela, también es interesante comprobar la existencia de algún tipo de afección a los siguientes espacios:

- Espacios naturales protegidos, incluidas todas las figuras como parques naturales, parajes naturales, Red Natura 2000, (ZEPA y ZEP) y los Lugares de Interés Comunitario (LIC).
- Zonas de monte.
- Zonas de dominio público, hidráulica y marítima., así como sus zonas de servidumbre y policía., zonas de dominio público de carreteras, vías férreas, así como sus zonas de servidumbre.
- Zonas arqueológicas y zonas de protección del entorno de inmuebles declarados patrimonio histórico.
- Zonas que tengan algún tipo de protección como acuíferos, acueducto, oleoductos, gaseoductos, etc.
- Vías pecuarias.
- Comprobar que la actividad con la que se justifica la construcción de la vivienda es acorde con la existente en la finca (actividad agrícola, ganadera, etc.)
- En caso inscripción de vivienda amparada con certificado de obra nueva de más de cuatro años, sospechosa de falsificación, se podrá comprobar estos extremos mediante el cotejo de fotografías anteriores a la del periodo que conste en el certificado.

Pauta de Intervención.

Finalizadas las actuaciones referentes a la reunión de los datos e identificación del tipo de suelo, estaremos bien ante una edificación autorizable por el tipo de terreno o de la construcción, o bien ante una edificación no autorizable, en ambos casos la actuación habrá que dirigirla en ámbito competencial muy distintos.

Edificación Autorizable:

En este tipo de actuaciones más comunes, se procederá a levantar acta de infracción, dirigida a la Autoridad competente; en este caso al Ayuntamiento.

Edificación No Autorizable:

Se instruirá Diligencias a la Autoridad Judicial, basados en algunos de los supuestos contemplados en el Título XVI de los delitos relativos a la ordenación del territorio y la protección del patrimonio histórico y del medio ambiente.

En ambos casos cuando se trate de zonas en las que concurren competencias de otras Autoridades como suelos de especial protección, zonas arqueológicas, espacios protegidos, zonas de dominio público tanto hidráulico como marítimo o pertenecientes a vías públicas, se remitirá copias a estas Autoridades de todo lo actuado.

Otras actuaciones paralelas ante construcciones ilegales:

Si se comprueba que la edificación (construida o en construcción) no cuenta con los requisitos legales y se determina que es ilegal, es importante comprobar si la edificación posee contrato de servicios públicos como agua, luz, gas, telecomunicaciones, recogida de



basuras, etc., en cuyo caso estaremos ante un incumplimiento por parte de las empresas que realizan tales servicios., contemplado en el artículo 175 de la LOUA.

Estas empresas para su contratación provisional exigirán la Licencia de Obras, en caso de edificaciones en construcción (tiempo máximo de contratación el que fije la Licencia para la terminación de los actos) y la Licencia de Ocupación o primera utilización para la contratación definitiva de los servicios.

Infracciones más comunes en zonas no urbanizables:

- Construcción de vivienda amparada en una Licencia y Proyecto de almacén de aperos.
- Construcción de vivienda amparada en Certificado de existencia de vivienda de más de cuatro años de antigüedad (periodo de prescripción de la infracción).
- Construcción de vivienda, acogida a la excepción por vinculación agraria o ganadera, sin que exista este tipo de actividades en la finca.
- Edificación de vivienda con Licencia de Obra de reforma de vivienda inexistente o amparada en certificado falso de vivienda de más de cuatro años de antigüedad.

Autor: Ignacio Carrasco