

## **INFORME CCUA Nº 14/2009**

### **A LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

Sevilla a 3 de abril de 2009

#### **INFORME DEL CONSEJO DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS DE ANDALUCÍA AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA**

El Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, en ejercicio de la función que le reconoce el Decreto 58/2006 de 14 de marzo de 2006, ante la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, comparece y como mejor proceda,

#### **EXPONE**

Que por medio del presente escrito procedemos a evacuar informe respecto al Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y ello en base a las siguientes:

#### **ALEGACIONES**

##### **PRIMERA.- Consideración General.**

Desde este Consejo tenemos que hacer una previa valoración negativa sobre el proceso de elaboración de la norma, que no ha seguido un cauce

abierto y dialogado con los agentes sociales afectados, entre ellos las organizaciones de consumidores y usuarios que integran este Consejo.

Por ello entendemos que no se está dando cumplimiento a uno de los compromisos asumidos en el Acuerdo para la efectividad del Pacto por la Vivienda en Andalucía, suscrito entre la Junta de Andalucía y las Federaciones de Consumidores andaluzas, cual es la colaboración activa en la elaboración de propuestas normativas en la materia , instrumentalizado por medio de un convenio marco de colaboración.

Por lo tanto, este Consejo vuelve a reiterar que debe existir una participación efectiva de los agentes económicos y sociales ya que los destinatarios de todas estas políticas territoriales, de vivienda y urbanismo son los ciudadanos. Su participación es fundamental porque estas materias tienen un interés público, sin embargo sigue constando la posición secundaria y la escasa participación e incidencia de las organizaciones de consumidores en los debates sobre los diferente proyectos normativos.

### **SEGUNDA.- Consideración general.**

Este Consejo debe partir de una crítica, dada la tardanza en cumplirse con lo dispuesto en el Disposición Transitoria novena de la Ley 7/2002, y haber estado hasta la fecha a la espera de un desarrollo reglamentario. Circunstancia que en múltiples ocasiones viene demandando este Consejo y que consiste en establecer unos plazos razonables para ejecutar los desarrollos reglamentarios y realizar una mención expresa a este mandato en el texto normativo, a fin de evitar estas situaciones de excesiva dilación en el tiempo. Hay que tener igualmente en cuenta que el Reglamento aplicable hasta la fecha data del año 1978 aunque fue modificado en el años 1993, y precisaba ya de una actualización que oportunamente se aborda en el texto que contemplamos.

### **TERCERA.- Consideración general.**

Desde este Consejo se realiza una valoración negativa en la medida en que no se ha conseguido (como el texto pretendía según lo expuesto en la Exposición de Motivos) que la norma se convierta en el texto normativo de referencia general para la disciplina urbanística en Andalucía, ya que se hacen numerosas remisiones a otras normas lo cual obliga a tener que consultar otros textos normativos constantemente para una adecuada comprensión del contenido de esta materia.

#### **CUARTA.- Consideración general.**

En cuanto al contenido general del borrador, sin perjuicio de las consideraciones puntuales que se realicen particularmente del mismo, entendemos positiva la finalidad de la intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, la protección de la legalidad urbanística y las infracciones y sanciones, con la objetivo primordial de asegurar la efectividad de la ordenación urbanística establecidas en la legislación y el planeamiento y contribuir al logro de un urbanismo sostenible, desarrollando los Títulos VI y VII de la LOUA. No obstante, este Consejo considera que la norma ha de reforzarse en lo referente a la actuación preventiva del cuerpo de inspectores de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía, fundamentalmente en relación a las visitas que deben realizar desde el inicio de cualquier actuación urbanística, a fin de evitar la comisión de infracciones urbanísticas.

#### **QUINTA.- Consideración general**

Se valora de forma positiva la iniciativa novedosa de regular en este ámbito las licencias urbanísticas (normas generales, objeto, alcance, finalidades, actos sujetos a licencia...) estableciendo de este modo unas reglas esenciales y garantías en esta materia, para todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### **SEXTA.- Al preámbulo.**

Se debería de añadir que el proyecto de Decreto también desarrolla lo regulado en el capítulo V del Título IV de la LOUA, sección segunda, referente a las órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora, ya que puede comprobarse dicho desarrollo en los arts. 33,34 y 35 del presente borrador.

#### **SÉPTIMA.- Al preámbulo**

Este Consejo considera necesario que se destaque en el preámbulo y en la memoria justificativa un diagnóstico, aunque sea de forma sucinta, de los efectos negativos que ha supuesto el fenómeno urbanizador y las tensiones que ello ha generado sobre el territorio: desequilibrios territoriales con fuertes movimientos de población, planeamientos no justificados que han incluso sextuplicado el suelo urbanizado, ciudades dormitorio en urbanizaciones de viviendas adosadas, impactos en los sistemas de transportes, consumo de recursos primarios, etc, que han supuesto un importante retroceso en el concepto de urbanismo sostenible e integrador, así como una falta de coordinación territorial.

#### **OCTAVA: Al Preámbulo.**

Se interesa incluir una referencia a la necesaria suficiencia económica y dotación de recursos para que las actuaciones de inspección resulten efectivas, teniendo en cuenta que tienen una finalidad fundamental cual es la protección de la ordenación urbanística, por tanto, si no se les dota a estas actuaciones de los recursos necesarios, difícilmente se conseguirá dicha finalidad.

La situación urbanística en nuestro país es grave y preocupante y como ejemplo el informe Auken emitido por la Eurocámara en el que se pide

congelar los fondos comunitarios para España, si no se resuelven los abusos urbanísticos denunciados en Bruselas por ciudadanos de varios países de la UE.

**NOVENA: Al Preámbulo.**

En el mismo debería aparecer expresamente el cumplimiento del trámite de audiencia al Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, trámite que por ser preceptivo debería venir reflejado en el texto, haciendo referencia al Decreto regulador de este Consejo, Decreto 58/2006 de 14 de marzo.

**DÉCIMA.- Artículo 2. “Principios de la disciplina urbanística”**

En cuanto a los principios, se deben compatibilizar con los principios de contradicción y garantía de los ciudadanos afectados por el procedimiento, así como se hecha en falta en la práctica garantizar el principio de seguridad jurídica , ya que existen una gran cantidad de valoraciones indeterminadas y conceptos indeterminados en la norma.

**DECIMOPRIMERA.- Artículo 3.1, “Cumplimiento de la legalidad urbanística y colaboración interadministrativa”.**

Entiende este Consejo que existe una redundancia en dicho apartado ya que cuando hace referencia a las respectivas esferas de competencia, se considera incluido dentro de este concepto el ejercicio de las potestades legales. Por ello, el artículo debe redactarse de la siguiente manera:

*1. La Administración de la Junta de Andalucía y de las entidades locales, en sus respectivas esferas de competencia, han de velar por el cumplimiento de la legalidad urbanística.*

**DECIMOSEGUNDA.- Artículo 3, “Cumplimiento de la legalidad urbanística y colaboración interadministrativa”, en su apartado 3.**

Se hace mención a los Colegios Profesionales, pero debería determinar a cuales de ellos se refiere, a los de Arquitectos, Aparejadores, etc..., a fin de dotar de mayor concreción a la norma que nos ocupa.

**DECIMOTERCERA.- Artículo 3, “Cumplimiento de la legalidad urbanística y colaboración interadministrativa”, en su apartado 3.**

En este mismo apartado se hace mención a la debida comunicación al Ministerio Fiscal o a la Autoridad Judicial en los casos en que existan indicios de delito. Entiende este Consejo que debe añadirse el término “competente” tras la referencia realizada a la Autoridad Judicial. Igualmente entendemos que es más correcto que se produzca esta comunicación cuando los hechos puedan ser constitutivos de delito, dejando al margen la referencia que se hace a la existencia de indicios de delito, dado que es la Autoridad Judicial quien debe determinar si existen o no indicios o los hechos se subsumen íntegramente en el tipo penal de un delito específico.

**DECIMOCUARTA.- Artículo 3, “Cumplimiento de la legalidad urbanística y colaboración interadministrativa” en su apartado 3.**

Continuando con el mismo artículo, cuando se hace alusión a los Colegios profesionales debería añadirse que si el Colegio profesional deniega el proyecto sometido a visado por razones urbanísticas, conforme al art. 16, debe trasladar a la Administración local un informe sobre las razones urbanísticas que motivan la denegación, como otra forma de colaborar con ésta en el control de la legalidad urbanística y para evitar que los proyectos que se presenten sin visado.

**DECIMOQUINTA.- Artículo 4, “potestades administrativas y presupuestos del ejercicio de la competencia de disciplina urbanística”.**

Entendemos que debe añadirse al apartado 1 c) el restablecimiento de la realidad física alterada.

Dándole de esta forma un mayor grado de protección por parte de la administración al restablecimiento de la realidad física alterada.

**DECIMOSEXTA.- Artículo 5, “licencias urbanísticas” en su apartado 2.**

Este artículo establece que “Las licencias urbanísticas deben otorgarse o denegarse, motivadamente, de acuerdo a las previsiones de la normativa urbanística y de las determinaciones de la planificación territorial vigente en el momento de la resolución,...”. Al respecto indicar que debería hacerse mención a que la motivación sea de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística, más que utilizar el término previsiones de la normativa, dado que en cada momento debe aplicarse el Ordenamiento Jurídico vigente.

Igualmente debería la norma realizar una remisión a la Ley que contiene los plazos a los que hace referencia.

**DECIMOSÉPTIMA.- Artículo 5, “licencias urbanísticas”, en su apartado 2.**

Este Consejo no está de acuerdo con la regulación establecida respecto de la normativa a aplicar en los supuestos de que la resolución se dicte fuera del plazo, ya que si en esos casos se aplica la normativa urbanística vigente en el momento de concluir dichos plazos, podría llegarse a dar la situación de que a un mismo supuesto de hecho se le apliquen, diferentes normativas, con las complicaciones que ello podría conllevar para el administrado, por o tanto entendemos que las resoluciones deben dictarse en plazo o en caso contrario se deben desestimarse por silencio administrativo.

**DECIMOCTAVA.- Artículo 5, apartado 4 “licencias urbanísticas, normas generales”.**

Desde este Consejo entendemos que las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio no de terceros, sino a terceros.

Por otra parte, no se comparte el hecho de que no sea necesario acreditar la titularidad de los terrenos afectados, salvo cuando afecte al dominio

público o al patrimonio municipal, autonómico o estatal. Al respecto, consideramos que la norma debe establecer la misma protección al derecho de propiedad, evitando emitir licencias urbanísticas a quien no acredite ser propietario de los terrenos.

**DECIMONOVENA.- Artículo 5, “licencias urbanísticas, normas generales”, en su apartado 5.**

En este apartado, debe establecerse expresamente la nulidad de la licencia en caso de obtenerla el particular u otorgarla el órgano competente, cuando la ejecución conlleve la ocupación ilegal de los bienes de dominio público.

**VIGÉSIMA.- Artículo 6 “objeto y alcance de la licencia urbanística”, en su apartado 1.**

Entendemos que se produce una reiteración, al regularse el objeto de la licencia urbanística, ya que en el artículo 5.1 se da una definición, la cual prácticamente se repite en el artículo 6.1, por lo que se propone la supresión de esta última referencia.

**VIGESIMOPRIMERA.- Respecto del Artículo 6, “Objeto y alcance de la licencia urbanística”, en su apartado 2.**

Debería hacer mención de cual es la normativa sectorial aplicable a fin de delimitar el cumplimiento de los requisitos y previsiones cuya competencia sea atribuida expresamente a los Ayuntamientos, así como clarificar el contenido del artículo.

**VIGESIMOSEGUNDA.- Al art. 6, “objeto y alcance de la licencia urbanística”**

Debería añadirse en el apd b) como puntos 7º y 8ª los siguientes:

7º El cumplimiento de los plazos fijados en el PGOU de inicio y terminación de edificación de los solares sitios en el centro histórico y de viviendas protegidas

en aquellas áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para estas viviendas.

8° El cumplimiento de los plazos de ejecución fijados en los planes de sectorización de edificación de todos los solares del sector.

**VIGESIMOTERCERA.- Artículo 6, “objeto y alcance de la licencia urbanística”, en su apartado 3.**

Este Consejo no comparte lo establecido en el mismo, al menos en lo referente a las viviendas, puesto que hay que tener en cuenta que, según el texto refundido de la Ley del Suelo, uno de los derechos de los ciudadanos es disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, lo que implica el control de la calidad, conectado ello con lo regulado en la Ley de Medidas de Vivienda Protegida donde igualmente destaca también la calidad, por lo que la Administración también debe ser responsable del incumplimiento de dichas calidades. Además, es incongruente esta exclusión cuando son responsables de las infracciones urbanísticas los titulares o miembros de los órganos administrativos y los funcionarios públicos que, por acción u omisión hayan contribuido directamente a la producción de la infracción.

Por tanto, es necesario que se determine el órgano responsable para el control de los aspectos técnicos relativos al cumplimiento de las exigencias básicas de calidad de la edificación.

**VIGESIMOCUARTA.- Artículo 6, “objeto y alcance de la licencia urbanística”, en su apartado 3.**

Debe la norma hacer mención al Código Técnico de la Edificación, aprobado a través del Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, texto directamente aplicable en la materia que se regula.

**VIGESIMOQUINTA.- Artículo 6, “objeto y alcance de la licencia urbanística” en su apartado 4.**

En los casos en los que se solicite una intervención parcial en un inmueble o actividad, es conveniente que previamente al inicio de la misma, se analice si existe algún tipo de ilegalidad preexistente, en el inmueble objeto de la actuación.

Para de esta forma localizar desde un primer momento, cualquier problema que pudiera suponer el trámite de la licencia.

**VIGESIMOSEXTA.- Artículo 7 “consideración de licencia urbanísticas de las de parcelación, urbanización, edificación, ocupación, otras actuaciones urbanísticas estables, usos y obras provisionales, y demolición: finalidades de las mismas y reglas esenciales”, en su apartado 2.**

Sería conveniente clarificar el contenido haciendo una remisión expresa al artículo 9 de la propia norma que regula los actos no sujetos a licencia urbanística.

**VIGESIMOSÉPTIMA.- Artículo 7 “consideración de licencia urbanísticas de las de parcelación, urbanización, edificación, ocupación, otras actuaciones urbanísticas estables, usos y obras provisionales, y demolición: finalidades de las mismas y reglas esenciales”, en su apartado 2 b).**

Al objeto de completar el contenido del apartado, debería añadirse después de la palabra transformación lo siguiente “*del suelo, subsuelo y vuelo*”.

**VIGESIMOCTAVA.- Al artículo 8, “ actos sujetos a licencia urbanística municipal”.**

Este Consejo valora positivamente la ampliación que recoge dicho artículo respecto de actos sujetos a licencia en la que entre otros se introduce las casas de madera u otras construcciones análogas que son viviendas y requieren sus licencias, así como las destinadas a protección del medio ambiente.

**VIGESIMONOVENA.- Al artículo 8, “ actos sujetos a licencia urbanística municipal”, en su apartado 2.**

Debería la norma desarrollar los supuestos de parcelaciones urbanísticas referidas en al sección sexta del Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002, en vez de realizar una remisión al mencionado texto normativo.

**TRIGÉSIMA.- Al artículo 9 “actos no sujetos a licencia urbanística”**

Respecto al contenido del apartado a) entendemos que debería ser objeto de mayor concreción en la norma, en lugar de hacer una remisión genérica a la legislación sectorial, a fin de evitar dispersiones en la normativa aplicable.

**TRIGESIMOPRIMERA.- Al artículo 9 “actos no sujetos a licencia urbanística”**

Respecto al apartado c), y en aras a una mayor claridad del texto que nos ocupa, tendría que señalarse que los actos a los que se refiere son los de construcción, edificación, instalación y uso del suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 169.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**TRIGESIMOSEGUNDA.- Al artículo 9 “actos no sujetos a licencia urbanística”, en su apartado d).**

Respecto al apartado d), entendemos que el supuesto es demasiado ambiguo, por lo que debería de concretarse su contenido en lo referente a los *“proyectos de contenido más amplio”*, así como al órgano competente para aprobar o autorizar los actos previstos y definidos en dichos proyectos.

**TRIGESIMOTERCERA.- Artículo 10, “licencias parciales”, en su apartado 2 a).**

Este Consejo entiende, que debería aclararse la redacción de esta norma respecto a la “susceptibilidad de ser utilizadas de forma independiente” para de esta forma matizar distintos supuestos que entendemos que se pueden dar en la casuística.

**TRIGESIMOCUARTA.- Artículo 10, “licencias parciales” en su apartado 3.**

Este Consejo entiende necesario que se regule la naturaleza y el alcance de la garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes, para evitar así que su exigencia discrecional pueda suponer un instrumento disuasorio frente al administrado.

**TRIGESIMOQUINTA.- Artículo 10, “licencias parciales”, en su apartado 4.**

Entendemos que se utilizan expresiones de carácter indeterminado, tales como *“aspectos de detalle o escasa entidad”*, que deberían ser concretadas, a fin de evitar distintas interpretaciones subjetivas de la norma.

**TRIGESIMOSEXTA.- Artículo 11 “Actos promovidos por Administraciones públicas”, en su apartado 2, a).**

El borrador hace referencia a las obras públicas ordinarias a las que se refiere el art. 143 de la Ley 7/2002, al respecto entendemos que debe

establecer cuales son estas obras públicas ordinarias, en vez de remitirnos al texto legal.

Las excepciones de los actos no sujetos a licencia urbanística, sobre todo las actuaciones declaradas de interés de la Comunidad Autónoma o de interés general del Estado y aquellas en las que concurra un excepcional o urgente interés público, deberían ser desarrolladas, sobre todo teniendo en cuenta que dichas declaraciones o medidas excepcionales o urgentes no deben, sin motivación suficiente, justificar la exención de solicitar y obtener licencia para abordar dichas actuaciones. (art. 11, 2 c) y 11, 3).

**TRIGESIMOSÉPTIMA.- Artículo 11, "Actos promovidos por Administraciones públicas", en su apartado 2 c).**

En el segundo párrafo, se indica el plazo para que se remitan los proyectos del Ayuntamiento, pero no se indica plazo alguno respecto a la respuesta por parte de éste, por lo que se interesa su inclusión en el texto que nos ocupa.

**TRIGÉSIMOCTAVA.- Artículo 11, "Actos promovidos por Administraciones públicas", en su apartado 3.**

No se hace referencia al plazo para la remisión del proyecto técnico al municipio correspondiente, ni tampoco al día desde el cual se debe comenzar a contar el mes para la comunicación de la conformidad o disconformidad del mismo con el instrumento de planeamiento de aplicación. Considerando que ambas cuestiones deben ser concretadas en el procedimiento, se interesa su inclusión en el texto normativo.

**TRIGÉSIMONOVENA.- Artículo 11 "Actos promovidos por Administraciones públicas", en su apartado 3.**

Se debería contemplar el carácter del silencio administrativo en el supuesto que se contempla y si éste tiene sentido positivo o negativo.

**CUADRAGÉSIMA.- Artículo 11, “Actos promovidos por Administraciones públicas”, en su apartado 3.**

Continuando con este artículo, también debería indicarse el plazo para que las actuaciones deban ser remitidas a la Consejería Competente en materia de Urbanismo.

**CUADRAGESIMOPRIMERA.- Al artículo 12, “aprobación inicial de instrumentos de ordenación y licencias urbanísticas”, en su apartado 2.**

En aras a la seguridad jurídica, debería hacer mención a que las licencias en este apartado referidas, son igualmente las que se encuentran en curso de tramitación al tiempo de la aprobación inicial de un nuevo instrumento. Si no se hace dicha mención, puede interpretarse que afecta de manera igual a las licencias ya otorgadas.

**CUADRAGESIMOSEGUNDA.- El Artículo 14, “Normas generales sobre el procedimiento”.**

Hace mención a la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en este sentido sería conveniente que la norma estableciera cual es dicha legislación vigente, además de la ley 7/2002, que mediante el presente Reglamento se desarrolla.

**CUADRAGESIMOTERCERA .- Artículo 15, “Inicio del procedimiento”.**

Debería hacerse referencia en este artículo a las licencias de urbanización, por la importancia de su finalidad, cual es la transformación del suelo. También se debería indicar dentro de la documentación a presentar el correspondiente aval que garantice la correcta ejecución de las obras.

**CUADRAGESIMOCUARTA.- Artículo 15, “Inicio del procedimiento”.  
apartado 1.**

La norma establece que el procedimiento se inicia mediante presentación de solicitud dirigida al Ayuntamiento, entendiéndose que debe de hacerse constar que su presentación ha de realizarse en el Registro de entrada General de Documentos del Ayuntamiento, o en los departamentos municipales encargados de la materia de urbanismo, así como en otros Registros cuando la legislación y normativa los señale.

**CUADRAGESIMOQUINTA.- Artículo 16, “Visado de los proyectos técnicos”.**

Este Consejo entiende que el valor que se le da a los visados de los colegios profesionales, no debe suponer una merma en la obligación que tiene la administración de corroborar la adecuación a la normativa aplicable por parte del proyecto.

**CUADRAGESIMOSEXTA.- Artículo 16, “Visado de los proyectos técnicos”, en sus apartados 1 y 4.**

En los referidos apartados existe una contradicción respecto a la obligatoriedad o voluntariedad del acompañamiento de la cédula urbanística del terreno o edificio proyectado que debe ser clarificada.

**CUADRAGESIMOSÉPTIMA.- Artículo 16, “Visado de los proyectos técnicos”, en su apartado 3.**

Este artículo precisa de una mejor redacción que evite redundancias y clarifique el contenido del mismo, especialmente en el fragmento que dice *“...los Colegios Profesionales que tuvieran encomendado el visado de los proyectos técnicos precisos para la obtención de licencias, denegarán el visado de los mismos cuando no concurren las circunstancias previstas en el mismo”*.

**CUADRAGESIMOCTAVA.- Artículo 17, “Subsanación de solicitudes”, en el su apartado 2.**

Entendemos que el segundo apartado no es acorde con el título del mismo, dado que en él se regula la posibilidad de presentar nueva solicitud de licencia y no de subsanación de la anterior, máxime cuando en el propio texto se hace referencia a que se considerará como una nueva petición de licencia.

Este apartado 2ª debería igualmente establecer un plazo durante el cual se pueda aportar la documentación a la Administración, y ésta tenga la obligación de mantenerla e incorporarla al expediente de la que obrase o que fue archivado.

**CUADRAGESIMONOVENA.- Artículo 18. “Subsanación de deficiencias”.**

Este artículo debería prever los casos en los que opera silencio administrativo y concretar los efectos legales del mismo, puesto que nada se establece en caso de que los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial, no emitan informe previo a la resolución. Tampoco se indica el plazo en el que deben remitir dicho informe, por lo que se solicita su inclusión en el texto normativo.

**QUINCUAGÉSIMA. Artículo 18. “Subsanación de deficiencias”, en su apartado 2.**

Sería conveniente que la norma remarcara que en el requerimiento de subsanación por parte de los servicios técnicos y jurídicos municipales, se incluyeran todas las deficiencias detectadas desde el primer momento, para evitar de esta forma, que se alargue en el tiempo este trámite debido a que se tengan que ir subsanando nuevas deficiencias notificadas en las distintas subsanaciones posteriores.

**QUINCUAGESIMOPRIMERA.- Artículo 19, “Viviendas unifamiliares aisladas y actuaciones de Interés Público”.**

El artículo establece que la licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda.

Sin embargo no regula que ocurre cuando se propongan pasado dicho plazo si no se agotaron las actuaciones en dichos terrenos en régimen de suelo no urbanizable.

**QUINCUAGESIMOSEGUNDA.- Artículo 20. “Modelos normalizados de solicitud de licencia”.**

Entendemos que la norma debería establecer algún modelo tipo de solicitud de licencia y acompañarlo como Anexo al presente reglamento, incorporando al mismo el mínimo de elementos indispensables para dotarlo de plena validez jurídica.

**QUINCUAGESIMOTERCERA.- Artículo 21. “Plazos de Resolución”, en el apartado 1.**

En el último punto y seguido del apartado, entendemos que tras la frase “transcurrido este plazo” habría que añadir “*sin resolución*”, ya que la norma se remite al artículo 25 del presente Reglamento, que regula los efectos del silencio administrativo.

**QUINCUAGESIMOCUARTA.- Artículo 22, “Procedimiento simplificado”.**

Establece aquellos supuestos en los que el Ayuntamiento “puede” acordar mediante Ordenanzas actuaciones que utilicen o se sustancien por un procedimiento abreviado. Al respecto, este Consejo entiende que siempre “debe” acordarse mediante Ordenanza, y en ningún caso, debe dejarse a

discreción de la Administración, dado que debe quedar constancia de los supuestos que pueden ser reconducidos a este procedimiento abreviado sin que cause inseguridad jurídica.

**QUINCUAGESIMOQUINTA.- Artículo 22, “Procedimiento simplificado”.**

En este artículo se encuentran varias expresiones de carácter indeterminado como “sencillez técnica”, “escasa entidad constructiva y económica”, que no favorecen en absoluto la seguridad jurídica, por lo que proponemos que se concreten las mismas.

**QUINCUAGESIMOSEXTA.- Artículo 22, “Procedimiento simplificado”, al apartado 1 b).**

Este Consejo, entiende que este supuesto debería desarrollarse y motivarse, así como acotar los casos en los que se utilizaría el procedimiento simplificado.

**QUINCUAGESIMOSÉPTIMA.- Artículo 23, “Resolución”, en su apartado 5.**

Establece que en virtud del principio de interpretación más favorable al administrado o solicitante, cuando la Administración pública no deniegue expresamente ninguno de los aspectos de la solicitud, se entenderán aprobados en su totalidad. Pues bien, este Consejo considera que dicho principio no es aplicable ya que lo que se establece es una interpretación literal de la resolución, en virtud de la cual lo que no se deniega se entiende aprobado y se admite.

**QUINCUAGESIMOCTAVA.- Artículo 23, “Resolución”, en su apartado 7.**

Este Consejo entiende que al indicar las causas de nulidad, se deberían incluir todas aquellas que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística, sin condicionar a que tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 185.2 de la Ley 7/2002, por lo que proponemos la supresión del texto *“cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 185.2 de la Ley 7/2002”*.

**QUINCUGESIMONOVENA.- Artículo 24, “Resolución condicionada”.**

Este Consejo entiende que la norma debe establecer un plazo para que la condición sea cumplida y por lo tanto puedan efectuarse las actuaciones, y en todo caso, debería establecerse en este desarrollo reglamentario los efectos de no cumplir con los condicionantes establecidos.

**SEXAGÉSIMA.- Artículo 25, “Silencio administrativo”.**

Respecto a este artículo, entendemos que no es lógica la regulación del sentido del silencio administrativo para luego dar una serie de excepciones al mismo, ya que esto genera una situación de inseguridad jurídica y de confusión al administrado. Este Consejo considera que el silencio debería ser negativo respecto a la falta de resolución de la licencia urbanística.

En todo caso, entendemos que se debería indicar el plazo indicado en el artículo 172, regla 5ª de la Ley 7/2002 (de tres meses), para no hacer remisiones a otras normativas.

**SEXAGESIMOPRIMERA.- Artículo 28, “Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística”.**

En este artículo entendemos que debería hacer referencia a la “solicitud de prórroga”, ya que este aspecto también se encuentra regulado en el artículo que estamos analizando.

**SEXAGESIMOSEGUNDA.- Artículo 28, “Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística”, en el apartado 4.**

Debería indicarse el plazo máximo establecido para resolver y notificar la autorización o denegación de la ejecución de obras.

**SEXAGESIMOTERCERA.- Artículo 28, “Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística”, en el apartado 6, b).**

Como uno de los supuestos de caducidad de las licencias entendemos que es innecesaria la excepción en el supuesto de “causa no imputable al titular de la licencia”, ya que tiene la posibilidad de solicitar prórroga de la misma.

No obstante, si se mantiene, se debería especificar cuáles son las causas que se puedan considerar como no imputables al titular de la licencia, no dejándose como algo indeterminado.

**SEXAGESIMOCUARTA.- Artículo 28, “Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística”, en el apartado 6, c),**

Se establece que el plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. Al respecto entendemos que estas cuestiones son las que verdaderamente debe contemplar el desarrollo reglamentario que nos ocupa y establecer de forma clara los supuestos en los que cabe prórroga y todo ello por seguridad jurídica. En todo caso debería igualmente determinarse en cuanto tiempo se prorrogará dicho plazo.

**SEXAGESIMOQUINTA.- Artículo 28, “Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística”, en el apartado 7.**

Se debería realizar una remisión a la normativa que contiene las responsabilidades por incumplimiento para el caso de realizar actuaciones urbanísticas después de declararse la caducidad de la licencia.

**SEXAGESIMOSEXTA.- Artículo 29, “Licencias urbanísticas disconformes con la nueva ordenación urbanística”.**

Se establece que el municipio puede declarar la revocación de la licencia, pero no establece el procedimiento a seguir, ni los plazos, ni los trámites de audiencia al interesado, ni la posibilidad de recursos frente a dicha resolución y por tanto la norma que nos ocupa debería regular estos aspectos.

También entendemos necesario que se establezcan criterios para fijar los valores de indemnización por el mal funcionamiento de la administración en este tipo de supuestos.

**SEXAGESIMOSÉPTIMA.- Artículo 30, “Transmisión de la licencia urbanística”, apartado 1.**

No se hace referencia al plazo en el que el nuevo y el antiguo titular deben notificar al Ayuntamiento la referida transmisión, por lo que se interesa su fijación en el texto normativo.

**SEXAGESIMOCTAVA.- Artículo 30, “Transmisión de la licencia urbanística”, apartado 1.**

Se debería establecer que la notificación del cambio de titular se incorporará al expediente a los de efectos tener constancia de los sujetos responsables de las actuaciones respecto de la licencia transmitida.

**SEXAGESIMONOVENA.- Artículo 30, “Transmisión de la licencia urbanística”, apartado 2.**

Al regular la transmisión de las licencias en el segundo de sus párrafos, entendemos que existe una reiteración en el contenido del mismo, ya que repite aspectos que ya se han indicado previamente en el párrafo anterior *“el adquirente se comprometa a ejecutar las obras conforme al contenido de la licencia urbanística concedida y al proyecto técnico presentado para el otorgamiento de la licencia”*, por lo que proponemos la mejora de la redacción en este sentido.

**SEPTUAGÉSIMA.- Artículo 32 “Contratación de los servicios por las empresas suministradoras”, en su apartado 3, in fine.**

La norma indica que los servicios de suministro deberán cesar, en cualquier caso, cuando lo acuerde el Ayuntamiento, de lo que se dará traslado a las empresas suministradoras. En este caso, cabe decir que para garantizar un procedimiento debe acordarse por el Ayuntamiento, de forma motivada, una resolución firme a fin de que posibles usuarios afectados puedan conocer las causas y proceder en consecuencia, exigiendo en su caso las responsabilidades a quien corresponda.

**SEPTUAGESIMOPRIMERA.- Artículo 33 “Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora”, en el apartado 3 a).**

Se debió transcribir el contenido del art. 155,3 de la Ley 7/2002, es decir: “El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable”. Con ello se evitaría tener que manejar los dos textos para comprender este desarrollo reglamentario y su aplicación efectiva.

**SEPTUAGESIMOSEGUNDA.- Artículo 33 “Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora”, en el apartado 3.**

Cuando se habla de incumplimiento “injustificado” de las órdenes de ejecución, debería suprimirse éste término. De no atender a esta petición habrían de especificarse supuestos justificados de incumplimiento.

**SEPTUAGESIMOTERCERA.- Artículo 33 “Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora”, en el apartado 3.**

Siguiendo con el mismo artículo y apartado debería añadirse como medida a adoptar en los supuestos de incumplimiento la incoación del correspondiente expediente sancionador.

**SEPTUAGESIMOCUARTA.- Artículo 35. “procedimiento y efectos”.**

Se debería especificar que el procedimiento puede comenzar no sólo de oficio sino a instancia de parte interesada, y en todo caso dándose audiencia a ésta, y ello por cuanto es preciso tener en consideración la falta de conservación de las edificaciones, especialmente las que son habitadas por inquilinos de renta antigua, sobre los que no se realiza por los propietarios obras de conservación y mantenimiento, persiguiendo con ello la declaración de ruina de la edificación.

Por otro lado debería especificarse que dichas obras deberán realizarse con el máximo respeto a los derechos de los usuarios de las edificaciones.

**SEPTUAGESIMOQUINTA.- Artículo 37, “Coordinación y colaboración con el Registro de la propiedad”.**

En este artículo proponemos añadir un nuevo apartado entre los que se haga contar en el Registro de la Propiedad el acto o resolución por la que se otorgue prorroga de licencia para la realización de actuaciones urbanísticas.

**SEPTUAGESIMOSEXTA.- Artículo 37, “Coordinación y colaboración con el Registro de la propiedad”, al apartado 5.**

Se recoge la posibilidad de establecer protocolos generales o convenios de colaboración, entendiendo que deberían ampliar las entidades relacionadas para que tuvieran presencia las organizaciones de consumidores y usuarios.

**SEPTUAGESIMOSÉPTIMA.- Artículo 38, “Información y publicidad en obras” al apartado 5.**

Debería hacerse mención expresa al Decreto 218/2005 de 11 de Octubre por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía, cuando se habla de normativa sectorial correspondiente.

**SEPTUAGESIMOCTAVA.- Artículo 39, “formato de la información y publicidad en obras”, al apartado 2.**

Se debería dar una definición, a los efectos del presente Decreto, al concepto de “*culminación de obra*”, ya que entendemos que se trata de un término indeterminado que genera una gran inseguridad jurídica ya que a partir de dicho momento nacen una serie de obligaciones reguladas en la norma que estamos analizando.

**SEPTUAGESIMONOVENA.- Artículo 40 “Requisitos de la publicidad de las obras y régimen especial de la publicidad de las obras consistentes en nuevos desarrollos urbanísticos.**

Desde este Consejo se entiende que el artículo debe señalar que la información además estar ubicada en lugar preeminente, debe ser legible desde el exterior y sin riesgos para terceros.

**OCTOGÉSIMA.- Artículo 41, Naturaleza y funciones de la inspección.**

La norma señala a las Diputaciones Provinciales como asistentes de los municipios en el ejercicio de la inspección urbanística, pero debería delimitarse el papel que desempeñaría la Diputación Provincial en aquellos supuestos de poblaciones que tengan servicio de inspección propio.

**OCTOGESIMOPRIMERA.- Artículo 42, “fines de la inspección”.**

Este Consejo entiende oportuno que entre las funciones o fines de la inspección se incluya la de levantar actas como órganos de fiscalización administrativa que den pie al inicio de procedimientos sancionadores.

Así mismo, se propone añadir como otro fin o cometido: la colaboración e información a los administrados del resultado de las actuaciones inspectoras practicadas.

**OCTOGESIMOSEGUNDA.- Artículo 43, “fines de la inspección”, al apartado 1 a).**

En el primer párrafo de este apartado 1 a), existe una incongruencia al indicar que el personal inspector podrá entrar “libremente” en el lugar objeto de la inspección, para posteriormente indicar la necesidad de recabar el consentimiento del titular o resolución judicial que autorice la entrada al mismo.

**OCTOGESIMOTERCERA.- Artículo 43, “fines de la inspección”, al apartado 1 a).**

Continuando con el mismo artículo, ahora en su párrafo 2º, entendemos necesario que cuando se incumpla el requerimiento a la persona que esté al

frente de la obra, se incluya en el acta, como señala el artículo 46.3 de la norma que estamos analizando.

#### **OCTOGESIMOCUARTA.- Artículo 43, “fines de la inspección”.**

Este Consejo entiende oportuno que se añada un apartado a este artículo de acuerdo al artículo 22. i) del Decreto 225/2006, de 26 de diciembre , por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía, con el siguiente texto *“controlar el cumplimiento de las medidas que, para el cumplimiento de la normativa de ordenación del territorio, urbanismo o vivienda, las Administraciones competentes hayan acordado en el ámbito competencial de la inspección”*.

#### **OCTOGESIMOQUINTA.- Artículo 44, “visitas y actas de inspección”.**

Debería incluirse como apartado 1 un apartado nuevo, pasando el 1 actual al apartado 2 y el 3 al 4.

Entendemos que la realización de visitas y actas de inspección, es una labor fundamental de los inspectores y si verdaderamente se quiere proteger la ordenación urbanística y hay voluntad para ello, debería comenzar el apartado 1 con el siguiente texto:

*“Comunicada a la administración el comienzo de las obras o uso en el plazo establecido en el art. 26, se informará a las unidades administrativas en que se desarrollen actividades inspectoras quienes registrarán las diferentes obras o usos comunicados, debiendo llevarse un control de las mismas para que se ajusten a la legalidad, planeamiento y ordenación urbanística, como medida preventiva.”*

Con ello evitaríamos realmente que se produjesen infracciones urbanísticas y sobre todo que concurren causas de imposibilidad material o legal de ejecutar la resolución que acordara la reposición de la realidad física

alterada y que se aplique el principio de proporcionalidad, situaciones que entendemos que de ampararlas, tal como se hace en los art. 60 y 61 irían contra la propia Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y su espíritu.

**OCTOGESIMOSEXTA.- Artículo 44, “visitas y actas de inspección”, en su apartado 2.**

La norma establece que las actas de la inspección gozan de presunción de veracidad. En este sentido debería la norma establecer que dicha presunción es iuris tantum, es decir siempre y cuando no se demuestre lo contrario.

Además de tener en cuenta el sector jurisprudencial, que indica que todo aquello que se pueda probar por medios técnicos se realice en los expedientes sin la utilización de la presunción de veracidad del inspector.

**OCTOGESIMOSÉPTIMA.- Artículo 45, “actas de inspección”.**

En aras de una mayor comprensión del texto, entendemos oportuno que se transcriba la definición de “acta de inspección”, que se contiene en el artículo 37.1 del Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía, con el siguiente texto *“Son actas de inspección aquellos documentos en los que se recoge el resultado de una concreta actuación inspectora de vigilancia y comprobación de la normativa vigente en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.*

**OCTOGESIMOCTAVA.- Tras el Artículo 48 “diligencias”.**

Este consejo incluiría un nuevo artículo en el que se regule el tercer tipo de documento de la actuación inspectora, que serían las comunicaciones y que vienen regulados en concreto en el artículo 45 del Decreto 225/2006, de 26 de

diciembre , por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía.

No podemos entender la ausencia de esta referencia, ya que se vienen a desarrollar tanto las “actas de inspección” como las “diligencias”, faltando por tanto que se tengan en cuenta las “comunicaciones”.

#### **OCTOGESIMONOVENA.- Artículo 49 “actuaciones previas”**

En el apartado segundo, entiende este Consejo que las actuaciones previas deben interrumpir el plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas que se hayan podido cometer, hasta que no se resuelva este procedimiento.

Siendo de gran importancia que las referidas actuaciones se lleven a cabo por la administración competentes, de forma que no se puedan ralentizar los expedientes por este motivo.

#### **NONAGÉSIMA.- Artículo 51 “Obligación de incoación de expediente de protección de la legalidad”, al apartado 2.**

Este Consejo, entiende necesario incluir expresamente el inicio del expediente tanto de oficio, como a instancia de parte, a fin de que se adopten las medidas oportunas de inspección y verificación de los posibles ilícitos urbanísticos.

#### **NONAGESIMOPRIMERA.- Artículo 56 “medida cautelar de suspensión”, al apartado 1.**

Entendemos oportuno que además del potestad del Alcalde para ordenar la inmediata suspensión de la obra, se establezca la opción de que ésta se realice también a petición de cualquier persona de acuerdo al artículo

189 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**NONAGESIMOSEGUNDA.- Artículo 56 “medida cautelar de suspensión”, al apartado 4.**

Se establece que se dará traslado de la orden de suspensión a las empresas suministradoras de servicios públicos, para que procedan a interrumpir la prestación de los mismos, aunque no se regulan los gastos que se deriven de la nueva puesta en funcionamiento de estos servicios, en el caso de que la Actuación Administrativa fuese errónea.

**NONAGESIMOTERCERA.- Artículo 56 “medida cautelar de suspensión”, al apartado 5.**

Al inicio de este apartado, debería hacerse constar que el hecho de “dictar un Auto” se trata siempre de una acción judicial .

**NONAGESIMOCUARTA.- Artículo 58 “incoación del expediente de protección de la legalidad urbanística”, al apartado 3.**

En el referido apartado se debería establecer un plazo máximo para que se proceda a la reposición de la realidad física alterada.

**NONAGESIMOQUINTA.- Artículo 60 “modos de reposición de la realidad alterada”, al apartado 1.**

Entendemos que existe un vacío jurídico al no contemplar un supuesto concreto: “ que no se haya instado la legalización en el plazo concedido al efecto y de las actuaciones de instrucción resulte la procedencia de dicha legalización”, extremo que tampoco prevé la LOUA en su artículo 182.4, pero que desde Consejo consideramos ha de regularse.

**NONAGESIMOSEXTA.- Artículo 60 “modos de reposición de la realidad alterada”, al apartado 2.**

Debería fijarse un plazo mínimo y máximo para emitir la propuesta de resolución, a efectos de obligar al responsable que deba reestablecer el orden jurídico perturbado o la realidad física alterada en los procedimientos.

**NONAGESIMOSÉPTIMA.- Artículo 60 “modos de reposición de la realidad alterada”, al apartado 4.**

Con carácter previo entendemos que atenta este apartado contra la LOUA ya que no se establece ningún supuesto que deba excepcionar la reposición de la realidad alterada por lo que debe suprimirse, por lo que no debería regularse, ya que esta posibilidad podría dar una vía abierta a la administración para actuar en contra de la propia ley.

Seguimos apreciando conceptos expresiones jurídicas indeterminadas tales como “si concurriesen causas de imposibilidad material o legal de ejecutar la resolución que acordara la reposición de la realidad física alterada.

**NONAGESIMOCTAVA.- Artículo 60 “modos de reposición de la realidad alterada”, al apartado 4.**

En el mismo apartado, se fija una indemnización, sin especificar su importe en los distintos supuestos, por lo que se deja la vía abierta a apreciaciones subjetivas que pueden beneficiar más al infractor aún teniendo que pagar indemnización.

**NONAGESIMONOVENA.- Artículo 61, “proporcionalidad y principio de menor demolición”.**

Una vez más apreciamos conceptos jurídicos indeterminados tales como, “si concurriesen causas de imposibilidad material o legal de ejecutar la resolución que acordara la reposición de la realidad física alterada” y además

no desarrollan en nada a la LOUA introduciéndose como novedad que no favorece en absoluto a los intereses generales, y que pueden ir en contra del principio de legalidad.

**CENTÉSIMA.- Artículo 61, “proporcionalidad y principio de menor demolición”, en su apartado 3 a).**

Existen excesivos términos indeterminados, como son: “ cuando revista una trascendencia menor de naturaleza cuantitativa”, “remedio o sacrificio desproporcionado a la entidad de la vulneración que se pretenda corregir”.

Debería desarrollarse quien valora que la discordancia entre las obras y edificaciones con la ordenación urbanística revista una “trascendencia menor de naturaleza cuantitativa”, así como los criterios objetivos que deben utilizarse para la referida valoración.

**CENTÉSIMO PRIMERA.- Artículo 62, “finalización de reposición la realidad física alterada.**

Deberían establecerse los supuestos del art. 185,2 y 188.1 de la Ley 7/2002.

*“Los siguientes actos y usos:*

- A. Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable.*
- B. Los que afecten a:*
  - a. Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección o incluidos en la Zona de Influencia del Litoral.*
  - b. Bienes o espacios catalogados.*
  - c. Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, en los términos que se determinen reglamentariamente.*
  - d. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de los Planes de Ordenación Intermunicipal, en los términos que se determinen reglamentariamente.”.*

*“Los actos o los usos que:*

- a. Supongan una actividad de ejecución realizada sin el instrumento de planeamiento preciso para su legitimación.*
- b. Tengan por objeto una parcelación urbanística en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.*

*Comporten de manera manifiesta y grave una de las afecciones previstas en el artículo 185.2.B de esta Ley.”*

**CENTÉSIMO SEGUNDA.- Artículo 62, “finalización de reposición la realidad física alterada, al apartado 1.**

En este apartado en concreto, se debería de fijar los plazos de iniciación y de terminación de las actuaciones necesarias, en todo caso, es decir, no sólo cuando la Administración hubiese de ejecutarlas subsidiariamente, sino también cuando la reposición de la realidad física alterada fuese acometida por los responsables.

**CENTÉSIMO TERCERA.- De manera genérica.**

La mayoría de las sanciones hacen mención al diez por ciento del valor de las obras realizadas, con un mínimo de 600 €, pero entendemos que esta sanción es baja, y no cumple al función intimidatoria y disuasoria que debe acompañar a todo tipo de sanción.

**CENTÉSIMO CUARTA.- Artículo 63 “obras manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística”, al apartado 2.**

De la relación indicada en el referido apartado, en el guión cuarto entendemos que los supuestos quedan demasiado ambiguos, existiendo la necesidad de concretar más su contenido.

**CENTÉSIMO QUINTA.- Artículo 66 “declaración en situación de fuera de ordenación”, al apartado 3.**

Sería conveniente establecer el plazo en que la Administración pública competente debe dictar la resolución identificativa de los usos y construcciones comprendidos.

**CENTÉSIMO SEXTA.- Artículo 71 “suspensión de licencias y de órdenes de ejecución”, en su apartado 5.**

La norma debe establecer que la sentencia debe ser firme, dado que si no lo es, los efectos deberían ser distintos.

**CENTÉSIMO SÉPTIMA.- Artículo 71 “suspensión de licencias y de órdenes de ejecución”, en su apartado 7.**

Este artículo indica que *“Tratándose de licencia u orden de ejecución que autorizase una demolición indebidamente, anulado el acto administrativo en vía jurisdiccional, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará se proceda a la reconstrucción de lo demolido.”*

En este sentido entendemos que también debería hacerse mención a los daños y perjuicios que deberán indemnizar por la anormal actuación de la Administración.

**CENTÉSIMO OCTAVA.- Artículo 73 “reducción de las sanciones en supuestos de reposición voluntaria de la realidad física alterada”, al apartado 3.**

Desde este Consejo no podemos compartir el sistema de reducción de las sanciones, estableciendo como requisito la conformidad del interesado, ya que entendemos que puede enfrentarse al legítimo derecho de defensa que debe tener el ciudadano ante la administración.

**CENTÉSIMO NOVENA.- Artículo 78 “muerte o extinción de las personas responsables de las infracciones”**

Este artículo debió establecer como excepción los casos de aceptación de herencia a beneficio de inventario en el que los herederos no serían en todo caso responsables.

**CENTÉSIMO DÉCIMA.- Artículo 79, “competencia para iniciar, instruir y resolver”.**

Este Consejo entiende que se debe nombrar a la Diputación Provincial como Órgano con competencia tal y como aparece a lo largo del articulado.

**CENTÉSIMO DECIMOPRIMERA.- Artículo 87, “exclusión de beneficio económico”**

El propio artículo establece, en su apartado 1, que las infracciones no deben reportar beneficio a sus responsables, señalando en este caso que se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el importe del mismo.

Este Consejo entiende, que en dicho caso debe sobrepasar el beneficio obtenido, con el fin de obtener un efecto verdaderamente disuasorio.

**CENTÉSIMO DECIMOSEGUNDA.- Artículo 91, “circunstancias agravantes”.**

Desde este Consejo se propone añadir como otra de las circunstancias agravantes, la siguiente:

“ Los actos obstaculizadores de la labor inspectora”

**CENTÉSIMO DECIMOTERCERA.- Artículo 92, “circunstancias atenuantes”, al apartado a).**

El referido apartado establece como atenuante el hecho de que no exista intención de causar daño tan grave a los intereses públicos o privados afectados.

En este sentido, no entendemos que la “ausencia de intención de causar daño” se tome en cuenta como atenuante, ya que lo contrario sería “intención de causar daño”, lo cual es causa de infracción penal o al menos administrativa.

**CENTÉSIMO DECIMOCUARTA.- Artículo 98 “medidas sancionadoras accesorias”.**

Este Consejo echa en falta que se indiquen medidas sancionadoras accesorias a los titulares o miembros de los órganos administrativos y a los funcionarios públicos que hayan contribuido, o al menos hacer mención al régimen disciplinario de los funcionarios públicos o del personal laboral, que se aplique en su caso, pero desde luego este supuesto se debería recoger.

**CENTÉSIMO DECIMOQUINTA.- Artículo 105 “Obras de urbanización”.**

En relación al segundo párrafo, entiende este Consejo que debería de concretarse la expresión “*simples incumplimientos de escasa entidad y relevancia*”, por resultar excesivamente indeterminada y ambigua, máxime teniendo en cuenta que estos supuestos quedan excluidos de la sanción a la que se refiere el apartado precedente.

**CENTÉSIMO DECIMOSEXTA.- A la sección 3ª. “Las infracciones y las sanciones en materia de edificación y uso del suelo”.**

Faltan los artículos 112 a 115 referentes a infracciones y sanciones por ocupación primera utilización y modificación de usos, información y publicidad de obras, infracciones y sanciones en materia de bienes y espacios del patrimonio arquitectónico, histórico, cultural, natural y paisajístico.

**CENTÉSIMO DECIMOSÉPTIMA.- Artículo 116 “actos que supongan obstaculización a la labor inspectora”**

Debería especificarse cuáles son los supuestos de **negativa fundada** que se entienda que no obstaculizan la labor inspectora, para que esta parte pueda comprender los supuestos desarrollados en este artículo.

**CENTÉSIMO DECIMOCTAVA.- A la finalización del texto.**

El texto termina en el artículo 116 en la página 52. Y faltan las Disposiciones Transitorias, finales, derogatorias y demás.

Por lo expuesto, procede y

**SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO : Que habiendo presentado este escrito, se digne admitirlo, y tenga por emitido informe sobre el Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, si así lo tiene a bien, proceder a incorporar las modificaciones resultantes de las alegaciones expuestas en el presente informe. Por ser todo ello de Justicia que se pide en lugar y fecha arriba indicados.**