

MEDICAMENTO	
COLOR	
ANIMAL	
PINTOR	

1º CASO PRÁCTICO (2 Puntos)

El Sr. García, propietario de una vivienda unifamiliar ubicada en el municipio de “Pueblo bonito”, ha presentado en el registro general de su Ayuntamiento un formulario municipal correspondiente a una comunicación previa para la realización de un vallado perimetral de la parcela en la que se ubica su vivienda. Adjunta al formulario un plano de la parcela (un rectángulo de 30 metro de largo y 18 de ancho), la cédula urbanística, memoria en la que se describe la forma en la que se va a instalar el vallado y características del mismo. Aporta, también, un informe técnico en el que se detalla que el vallado cumple con las condiciones establecidas por la normativa urbanística municipal en cuanto a materiales, altura y color. En la documentación se detalla que la instalación del vallado requiere de la previa explanación de la parcela.

Por otra parte, quiere situar en el patio trasero de su casa una pérgola que no necesita cimientos ni obra, ya que son piezas que encajan unas en otras, es fácilmente montable y desmontable. El planeamiento municipal no tiene regulación específica al respecto. **CUESTIONES:**

1. Análisis de la adecuación de la comunicación previa presentada.
2. Analice si la documentación presentada por el Sr. García es suficiente, en caso contrario, que actuación debe hacer el ayuntamiento ante esta situación.
3. Al Sr. García le surgen una serie de problemas en el trabajo que le obligan a realizar una serie de viajes inesperados. Estas circunstancias aconsejan una demora de la obra proyectada, y se plantea si en relación al plazo de vigencia de la comunicación previa presentada en el ayuntamiento existe en la vigente normativa urbanística algún plazo para su ejecución o una posible prórroga de aquella.
4. ¿Qué tramitación urbanística conllevaría la instalación de la pérgola?

1. Análisis de la adecuación de la comunicación previa presentada.

Artículo 162.f) LOTUS Comunicaciones previas de obras, instalaciones y construcción: “Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo y los de obras de construcción, edificación, instalación y urbanización, no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 146 y en particular, los siguientes: f) El cerramiento de fincas, muros y vallados. En igual sentido el artículo 202.f) RLOTUS.

Artículo 146.e) LOTUS Licencia de obras de edificación, construcción e instalación. “1. Estarán sujetos a licencia municipal de obras de edificación, construcción e instalación, sin perjuicio de las demás licencias o autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a esta ley y de aquellas que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos: e) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que su ejecución forme parte de un proyecto de urbanización o de edificación aprobado por el Ayuntamiento”.

Por ello no resulta suficiente para la actividad pretendida que se pone de manifiesto en la documentación presentada la comunicación previa, y será necesario que el interesado proceda a solicitar la correspondiente licencia urbanística.

2. Analice si la documentación presentada por el Sr. García es suficiente, en caso contrario, que actuación debe hacer el ayuntamiento ante esta situación.

La documentación presentada es la siguiente:

- a) Plano de la parcela.
- b) Cédula urbanística.
- c) Memoria en la que se describe la forma en la que se va a instalar el vallado y características del mismo.
- d) Informe técnico en el que se detalla que el vallado cumple con las condiciones establecidas por la normativa urbanística municipal en cuanto a materiales, altura y color.

Artículo 204.10 RLOTUS: La comunicación previa para el ejercicio de obras deberá ir acompañada, al menos de la siguiente documentación:

- a) Descripción suficiente de la obra, incorporando en su caso, croquis y presupuesto.
- b) Fecha a partir de la cual se pretende iniciar la ejecución de las obras.
- c) Copia de las autorizaciones, comunicaciones o declaraciones responsables a las que se refiere el apartado 4 del presente artículo. (4. Cuando la actuación esté sujeta a autorizaciones, comunicaciones o declaraciones responsables de otras Administraciones Públicas ajenas a la Administración Local, deberá presentarse documentación que acredite que han sido comunicadas o las correspondientes resoluciones administrativas de autorización).

Artículo 204.13. RLOTUS: Si la documentación presentada ante el Ayuntamiento se considerara incompleta o se tratara de una actuación no sometida al procedimiento de acto comunicado, se notificará a la persona interesada en un plazo máximo de quince días, para que complete la documentación exigible o inicie el procedimiento de autorización ambiental y licencia que resulte aplicable, absteniéndose de ejercer la actividad. Transcurrido el plazo ofrecido sin que se aporte la documentación requerida o se dé respuesta satisfactoria al requerimiento efectuado, se dictará resolución expresiva de que la comunicación previa no ha producido efectos, procediéndose a su archivo, ofreciendo a la persona interesada la posibilidad de interponer los recursos que procedan.

3. Al Sr. García le surgen una serie de problemas en el trabajo que le obligan a realizar una serie de viajes inesperados. Estas circunstancias aconsejan una demora de la obra proyectada, y se plantea si en relación al plazo de vigencia de la comunicación previa presentada en el ayuntamiento existe en la vigente normativa urbanística algún plazo para su ejecución o una posible prórroga de aquella.

Artículo 165 LOTUS: Caducidad de la comunicación previa.

El derecho a la ejecución o ejercicio de una determinada actuación reconocida mediante la presentación de una comunicación previa se declarará caducado previa audiencia a la persona interesada, cuando transcurran seis meses desde la presentación de la comunicación previa sin que se haya iniciado su objeto.

Artículo 205 RLOTUS: Caducidad de la comunicación previa.

El derecho a la ejecución o ejercicio de una determinada actuación reconocida mediante la presentación de una comunicación previa se declarará caducado, previa audiencia a la persona interesada, cuando transcurran seis meses desde la presentación de la comunicación previa sin que se haya iniciado su objeto.

En relación a los plazos máximos para la finalización de la ejecución o ejercicio de una determinada actuación, así como para la posible solicitud de prórroga, se estará a lo dispuesto en el procedimiento de caducidad de las licencias regulado en este reglamento.

Artículo 197. RLOTUS. Caducidad de las licencias.

1. La resolución por la que se otorgue licencia deberá contener expresamente los plazos para iniciar y finalizar las obras, y el plazo máximo de interrupción de las mismas.

2. En caso de no estar previstos en la licencia, el plazo de iniciación no podrá exceder de seis meses y el de terminación de dos años, a contar desde la notificación de su otorgamiento, no pudiendo estar suspendidos los trabajos de ejecución de las obras por tiempo igual o superior a tres meses.

3. El Ayuntamiento a solicitud de quien ostente la titularidad de la licencia, podrá conceder prórroga de los plazos previstos en la licencia, siempre que no hubieren transcurrido los mismos.

4. El órgano municipal competente para otorgar la licencia declarará la caducidad de la misma, previa audiencia a la persona interesada, una vez transcurridos los plazos correspondientes.

5. La declaración de caducidad por incumplimiento de los plazos previstos llevará aparejada la pérdida de la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva licencia.

Si la obra o instalación quedase inacabada o paralizada, tras la declaración de caducidad, podrá dictarse orden de ejecución para culminar los trabajos imprescindibles para asegurar la seguridad, salubridad y ornato público. Transcurrido un año desde la declaración de caducidad, la persona propietaria de la obra o instalación inacabada podrá ser objeto de sustitución por incumplimiento del deber de edificar.

(...)

4. ¿Qué tramitación urbanística conllevaría la instalación de la pérgola?

La instalación descrita es de naturaleza auxiliar y como tal podrá instalarse o no de conformidad con la regulación que al respecto establezcan las normas urbanísticas municipales. El carácter desmontable de la instalación no es óbice para quedar sujeto a licencia urbanística, como establece el artículo 146.1.h) LOTUS:

“Artículo 146. Licencia de obras de edificación, construcción e instalación.

1. Estarán sujetos a licencia municipal de obras de edificación, construcción e instalación, sin perjuicio de las demás licencias o autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a esta ley y de aquellas que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

h) La ubicación de construcciones e instalaciones prefabricadas, provisionales o permanentes”.

Las posibilidades de autorizar la pérgola pasan por lo siguiente:

Primera. Si el PGM permite la autorización en patios interiores de instalaciones auxiliares, la pérgola podría ser autorizada en las condiciones en que el plan lo establezca.

Segunda. Si el plan no hace referencia a instalaciones auxiliares pero permite la construcción en planta baja en la totalidad de la parcela, también por ahí podría autorizarse la pérgola.

Tercera. Cabría la autorización como obra de carácter provisional, al amparo de los arts. 146.1.h) y 154 LOTUS, dado su carácter fácilmente desmontable, siempre que no esté expresamente prohibida por el PGM y con los compromisos de los arts. 3 y 4 del art 154.

Artículo 154. Licencias especiales de obras y usos provisionales.

3. Los usos autorizados habrán de cesar, con obligación de desmontar las instalaciones o demoler las obras realizadas, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acordare el Ayuntamiento, condición que debe ser aceptada expresamente por la persona interesada como requisito previo a su otorgamiento.

4. La eficacia de la licencia quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca correspondiente, de conformidad con la legislación hipotecaria.

2º CASO PRÁCTICO (1'50 Puntos)

El Ayuntamiento de Notenemosremedio pretende la tramitación de una Modificación del vigente Plan General Municipal, donde se propone incluir la tipología edificatoria residencial unifamiliar "pareada" dentro de las previstas para el uso global residencial del suelo urbanizable, sin que ello suponga aumento del aprovechamiento y/o edificabilidad prevista para distintos sectores afectados.

Preguntas.

- 1) Qué tipo de determinaciones del Plan General Municipal resultan afectadas.
- 2) Que Administración tiene competencia para el inicio de su tramitación.
- 3) A que Administración le corresponde su aprobación definitiva.
- 4) Trámites posteriores a su aprobación definitiva.
- 5) Entrada en vigor de la Modificación del Plan General Municipal aprobada.

1. Qué tipo de determinaciones del Plan General Municipal resultan afectadas.
 - **Detalladas (art. 51.3.b del Rglto-LOTUS)**
2. Que Administración tiene competencia para el inicio de su tramitación.
 - **Le corresponde al Municipio (art. 52.1 y 60.1 del Rglto-LOTUS)**
3. A que Administración le corresponde su aprobación definitiva.
 - **Al Municipio (arts. 57.1.g y 60.3.b del Rglto-LOTUS).**
4. Trámites posteriores a su aprobación definitiva.
 - **Inscripción en el Registro Único de U y OT, y publicación en DOE y Sede Electrónica del Municipio (art. 57.1.h y 60.3.b del Rglto-LOTUS)**
 -
5. Entrada en vigor de la Modificación del Plan General Municipal aprobada.
 - **Al día siguiente de su publicación en el DOE (art. 59.3 del Rglto-LOTUS).**

3º CASO PRÁCTICO (0'50 Punto)

D. Pío Picio adquirió en fecha 12/12/2022 una vivienda unifamiliar de una planta ubicada en el Municipio extremeño de "El Olivar" que se encontraba en un deficiente estado de conservación, con la intención de reformarla y fijar en ella su domicilio habitual. En fecha 15/01/2023 presentó en el Ayuntamiento una comunicación previa para "sustitución de sanitarios y pintura interior" y acto seguido comenzó unas obras consistentes en la reforma integral de la vivienda con sustitución de tabiquerías solados, revestimientos, carpinterías, forjados e incluso ampliación mediante construcción de una segunda planta rematada con una cubierta nueva a dos aguas (originariamente la vivienda contaba con cubierta plana). Las únicas obras permitidas según la normativa urbanística del Municipio son las de higiene, ornato y conservación al tratarse de una vivienda antigua ubicada en un suelo pendiente de desarrollo a través de Plan Parcial. Las obras fueron detectadas por la inspección urbanística cuando se encontraban al 30% de su total ejecución y según el informe emitido, producen una variación esencial en su composición general exterior, afectan al sistema estructural y resultan manifiestamente incompatibles con la ordenación aplicable.

Emita breve informe jurídico sobre las actuaciones que debe realizar el municipio para restaurar la legalidad urbanística vulnerada y para ejercer la potestad sancionadora, indicando plazos, órgano competente y demás cuestiones relativas a los procedimientos correspondientes, así como las consecuencias de su inacción.

El informe emitido por el Asesor Jurídico debe hacer mención a las siguientes cuestiones.

El Municipio debe adoptar de manera irrenunciable e inexcusable las siguientes medidas (Art. 171 LOTUS):

1-Con carácter cautelar, ordenar la paralización inmediata de las obras al carecer de título habilitante ya que la comunicación efectuada no ampara las obras que se están ejecutando. Este mandato puede hacerse con carácter previo o simultáneo a la incoación del procedimiento de restauración de la legalidad y debe anotarse en el Registro de la Propiedad correspondiente mediante nota marginal. Transcurridas 48 horas desde la notificación del mandato debe comprobarse su cumplimiento y en caso negativo podrán acordarse medidas cautelares como el precinto de la maquinaria y materiales usados en obra, el depósito de los mismos bajo custodia del Municipio, así como la suspensión del suministro de los servicios de gas, agua y electricidad (girando el correspondiente mandato a las compañías suministradoras) e incluso el desalojo y precinto del inmueble ya que aún no tiene la condición legal de domicilio de personas físicas.

2-Tramitar procedimiento de restauración de la legalidad. No es preciso acordar el trámite de legalización del art. 172 LOTUS, dado que las obras son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística por lo que el procedimiento debe tramitarse para el dictado de un mandato de reposición de la realidad física alterada mediante la demolición (Art. 173 LOTUS). Se trata de un procedimiento contradictorio en el que debe darse audiencia al interesado y el órgano competente para resolverlo es el Pleno. El plazo para iniciar el procedimiento es de seis años desde la finalización de las obras (Art. 179.1 LOTUS, es un plazo de caducidad de acciones) y el plazo para resolverlo y notificar la resolución es de un año (Art. 172.7 LOTUS, plazo de caducidad del procedimiento). Deberá apercibirse al infractor de que el cumplimiento de lo dispuesto en la resolución que se dicte, le dará derecho a una reducción en la multa que se le imponga en el procedimiento sancionador, del 50% de su importe (Art. 173.2 LOTUS) y que esta reducción es compatible con la dispuesta en el artículo 186.7 LOTUS. Finalmente debe apercibirse de que, en caso de incumplimiento del mandato de reposición de la realidad física, el Municipio puede imponer multas coercitivas (Art. 178 LOTUS)

3.-Tramitar procedimiento sancionador. (Son procedimientos independientes, aunque deben tramitarse de manera simultánea y coordinada (Art. 180 LOTUS). Se trata al igual que el anterior, de un procedimiento contradictorio en el que debe darse audiencia al interesado y el órgano competente para resolverlo es el Pleno (Art. 187.2 LOTUS). El plazo para resolverlo y notificar la resolución es de un año (Art. 187.5 LOTUS). Los hechos pueden resultar constitutivos de infracción grave del art. 183.3 g) LOTUS, al tratarse de actos de edificación o uso del suelo sin licencia no tipificados como infracción muy grave. La conducta es sancionable con multa de 3.001,00 a 50.000,00 € debiendo valorarse para su concreción la posible concurrencia de circunstancias atenuantes y agravantes establecidas en los apartados 4 y 5 del art. 186 LOTUS y los criterios de graduación del apartado 2. También puede imponerse sanción accesoria consistente en inhabilitación para obtener subvenciones públicas o incentivos fiscales de la Comunidad Autónoma, Ayuntamientos o Diputación, por un plazo máximo de 5 años. La infracción prescribe a los 5 años desde la finalización de la obra (Art. 184 LOTUS). En cuanto al infractor, resulta responsable D. Pío Picio como promotor de la obra, pero igualmente podrían ser sancionados el titular de la empresa contratista y la dirección facultativa si se identificasen. (Art. 185.2 LOTUS). Debe apercibirse al infractor de la posibilidad de obtener la reducción de sanción prevista en el art. 186.7 (25%), compatible con la del 173.2 LOTUS.

4.- Finalmente el técnico debe informar a la Corporación de que incurrirá en responsabilidad administrativa (falta muy grave) si con dolo, culpa o negligencia grave, hace caso omiso a las propuestas que le eleve el instructor de estos procedimientos dejando de sancionar la infracción o no ordenando el restablecimiento de la legalidad o deja caducar los procedimientos y prescribir la infracción, sin perjuicio de que tal conducta pueda generar responsabilidades penales.