

Las Situaciones de Fuera de Ordenación y Asimiladas en la Legislación Andaluza

El Urbanismo de la Crisis: La Regularización de las Edificaciones Ilegales y el Régimen de Asimilación a Fuera de Ordenación

Autor:
Jesús Jordano Fraga (Director)

Editorial:
Tecnos, 2015, Madrid, pp.290.



El libro «*El urbanismo de la crisis: la regularización de las edificaciones ilegales y el régimen de asimilación a fuera de ordenación*», reúne las ponencias presentadas en las jornadas celebradas en la Facultad de Derecho de Sevilla el viernes 7 de noviembre de 2014 organizadas por el Grupo de Investigación Urbanismo y Ordenación del Territorio en Tiempos de Crisis.

La regularización de edificaciones y de otras actuaciones urbanísticas ilegales está actualmente regulada en Andalucía por un conjunto de disposiciones legales de distinto rango:

- La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- El Decreto 60/2010, de 16 de mar-

zo, Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

- El Decreto 2/2012, de 10 de enero, para regulación de edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable.

La posibilidad de actuación disciplinaria de la Administración Pública sobre actos de naturaleza urbanística ilegales está condicionada por la prescripción de las infracciones a efectos de sanción y de reposición de la legalidad infringida.

Las condiciones de prescripción han variado de forma muy notable en las sucesivas regulaciones legales, por lo que en función de la vigencia de una u otra norma en una fecha dada, las edificaciones, parcelaciones, urbanizaciones, etc. ilegales, a las que afecte cada norma, serán una actuación prescrita o no prescrita.

COMENTARIO PRÁCTICO:

«Una de las cuestiones más discutibles y difíciles del urbanismo de nuestros días es la admisibilidad de regularizaciones. Dos posiciones se enfrentan ante este dilema. Una formalista que en defensa del plan como instrumento central de ordenación niega esa posibilidad en un estado de derecho. Otra posibilista o realista, que trata de regular el problema ya creado. (p.20 «El urbanismo de la crisis: la regularización de las edificaciones ilegales y el régimen de asimilación a fuera de ordenación» Ed. Tecnos. Pg. 20)».

Existen dos procedimientos disciplinarios distintos:

1. Protección de la legalidad urbanística (arts. 181 y siguientes de LOUA).

Su objetivo es la reposición del orden jurídico perturbado mediante la legalización del acto realizado, cuando sea posible, o la reposición al estado previo del territorio, parcela, etc., con demoliciones, movimientos de tierras,...

2. Procedimiento sancionador (arts. 195 y siguientes de LOUA).

Su objetivo es imponer multas y penas accesorias, en su caso, por las infracciones urbanísticas cometidas.

Los artículos 186.2 (LOUA) y 54.2 (RDU) establecen la independencia entre procedimiento sancionador y procedimiento de protección de la legalidad urbanística (requerimiento de legalización/reposición de realidad física alterada).

Cada procedimiento disciplinario tiene sus propios plazos y condiciones de prescripción. Se establecen actualmente en el artículo 185 de LOUA, para el procedimiento de protección de la legalidad, y en los artículos 210 y 211 de LOUA, para el procedimiento sancionador. Pero tales regulaciones actuales son de aplicación a partir de la entrada en vigor de los textos legales que las han establecido. En caso de actos ilegales constatables antes

de la vigencia de la legislación actual, a efectos de prescripción hay que atender a la legislación vigente en su momento. La datación de la infracción y la determinación de la normativa aplicable a efectos de prescripciones son fundamentales para decidir si se acomete un procedimiento disciplinario o, en su caso, una actuación de regularización.

La prescripción por el transcurso de los plazos establecidos para aplicar los procedimientos disciplinarios no supone que lo ilegal quede legalizado o regularizado automáticamente, sino que esa edificación queda en la situación que se ha denominado como **fuera de ordenación**.

Antecedentes históricos

Los orígenes de la situación de fuera de ordenación se sitúan en la Ley del Suelo de 1956, en cuyo artículo 48 se disponía que aquellos edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento urbanístico y que resultaran disconformes con el mismo serían calificados como fuera de ordenación. A partir de esta calificación, a tales bienes se les aplicaba un régimen restrictivo que impedía que la propiedad acometiera obras de consolidación, aumento de volumen, modernización y, en general, las que supusieran un incremento de su valor de expropiación; permitiendo, por el contrario, la ejecución de aquellas reparaciones

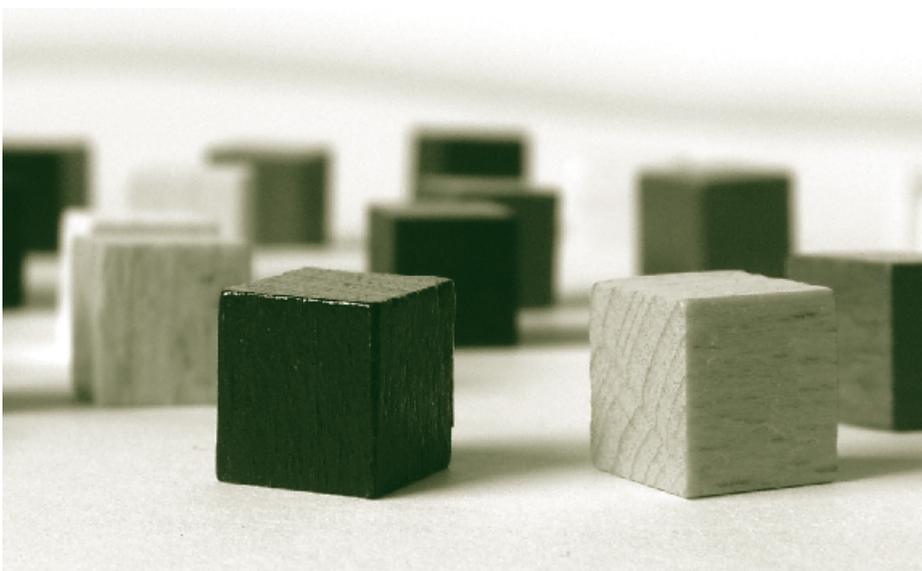
que exigiera la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, tolerando su uso en tanto en cuanto no desapareciese físicamente la construcción o instalación.

En la misma norma, en su artículo 49, también se contemplaba la posibilidad de quedar sujetas a las limitaciones impuestas por la situación del fuera de ordenación, cuando, aprobado un Plan, resultaren industrias emplazadas en zona no adecuada, las edificaciones y sus instalaciones, con las tolerancias que de modo general se previesen en las normas urbanísticas o en las ordenanzas de edificación.

A la vista de esta regulación, podemos definir la situación de fuera de ordenación como la situación jurídica en la que se encuentran los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de un Plan general o parcial, que estén en disconformidad con lo que se establezca en estos últimos, y que, por ello, por estar en disconformidad con estos, conllevará la limitación de la consolidación y desarrollo de los mismos, limitándose las actividades constructivas que se puedan realizar en los mismos a obras de simple mantenimiento o conservación.

En el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 se recogió dicha figura de fuera de ordenación en términos análogos a lo previsto en la Ley de 1956 —artículos 60 y 61—. También en el Texto Refundido de 1992 —artículo 137— se reguló la situación de fuera de ordenación en similares términos que en las anteriores disposiciones, si bien se introdujo un importante matiz, al reconocerse al Plan la posibilidad de disponer de un régimen distinto al general establecido en la Ley, lo que la doctrina vino a denominar como la deslegalización de la figura.

Esta deslegalización del régimen ha sido objeto de críticas centradas en el hecho de que el refundidor del texto de 1992 se hubiese excedido en su labor, por cuanto no había antecedente normativo al respecto y, sobre todo, en el riesgo de que el planificador, en



uso de esta facultad, pudiese imponer un régimen más restrictivo que el general establecido en la Ley sobre los edificios que fueran calificados como de fuera de ordenación.

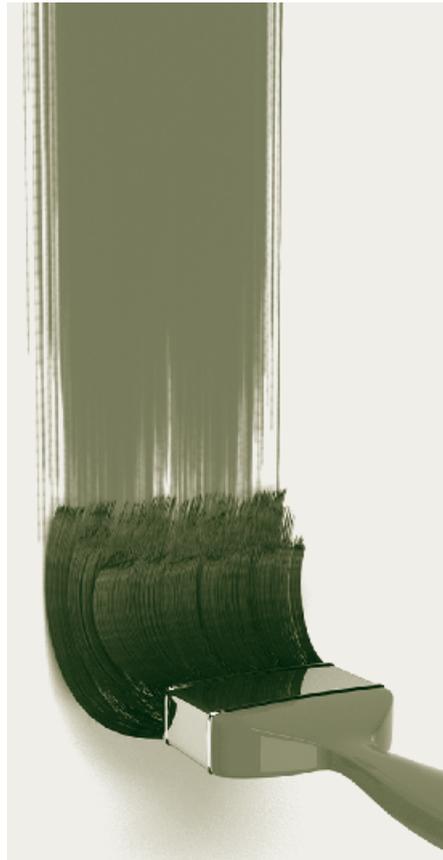
Tras la sentencia del TC núm. 61/1997, han sido las Comunidades Autónomas las que, en sus respectivas legislaciones urbanísticas, han recogido el testigo iniciado en 1956 regulando la situación de fuera de ordenación. Pese a que el sustrato de la configuración de este régimen es prácticamente idéntico al artículo 48 de la Ley de 1956, lo cierto es que, tal y como veremos, las soluciones que cada Comunidad Autónoma ha adoptado en algunos de los aspectos más problemáticos cuenta con diferencias, en algunos casos sustanciales.

Una última referencia normativa la encontramos en la Ley de Suelo 8/2007, integrada en el TR de la Ley del Suelo de 2008, el cual es bastante escueto en la regulación del régimen jurídico de la situación legal de fuera de ordenación, quedando reflejado en sus preceptos 22, 35 y DT 5ª. En esta Disposición Transitoria cuando se refiere a edificaciones existentes disconformes con la ordenación urbanística vigente “pero de las que ya no procede la adopción de medidas de protección de legalidad urbanística”.

Haciendo resumen de la regulación establecida en la legislación estatal supletoria podemos sintetizar definiendo la “situación legal de fuera de ordenación” a aquella situación de disconformidad del edificio o instalación preexistente que no implica necesariamente el derribo de los edificios, ni el cese de las actividades para los que fue erigido, manteniendo el “statu quo” y al que se le impide realizar obras que alarguen su vida útil.

Legislación andaluza

Como hemos visto, son notas características, la imposibilidad de que desaparezcan inmediatamente y la no permisividad de obras que consoliden y alarguen la vida útil de estas edificaciones desordenadas, siendo



admitidas, única y exclusivamente, las obras de conservación o mantenimiento que sean precisas e imprescindibles para mantener el edificio en correctas condiciones de habitabilidad e higiene.

Así, y destacando la postura de CABALLEIRA RIVERA, se reconocen hasta tres tipos distintos de regulación normativa autonómica:

- Comunidades Autónomas que han configurado un específico régimen jurídico de fuera de ordenación en su legislación urbanística.
- Aquellas que desarrollan de manera exclusiva las pautas de actuación a seguir.
- Las que remiten su positivación normativa a los respectivos instrumentos de planeamiento urbanísticos.

Es a este tercer grupo, caracterizado por desarrollar la llamada “deslegalización” consagrada por el TRLS de 1992 (Art. 137.2), donde podemos adscribir la sistemática seguida por la Comunidad Autónoma de Andalucía

respecto a la regulación jurídica del régimen de fuera de ordenación.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía regula el régimen de fuera de ordenación fundamentalmente en dos de sus preceptos: en primer lugar, el artículo 34 de la LOUA establece las causas que originan la institución de la situación legal de fuera de ordenación y el contenido de la misma cuando hace referencia a los efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento; y en segundo término, la Disposición Adicional Primera titulada de “La situación legal de fuera de ordenación”.

Partiendo del artículo 34 en su letra b) el mismo señala, como efecto que produce la aprobación de los instrumentos de planeamiento o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento de aprobación, lo siguiente: «La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de planeamiento de que se trate. A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquella, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación, y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento».

Del precepto se desprende como consecuencia necesaria para concurrir el modelo de fuera de ordenación, que se den tres circunstancias: primero, la existencia de obra anterior amparada legítimamente en un plan (anterior); segundo, la aprobación de

un nuevo instrumento de planeamiento; y tercero, la disconformidad entre las obras o usos y el régimen de la nueva ordenación.

Además, el precepto establece dos niveles o grados de aplicación de la situación legal de fuera de ordenación, que son consecuencia de la determinación de que exista una incompatibilidad total o parcial de esta institución con el nuevo planeamiento. Ello, conllevaría la aplicación práctica de distintos regímenes jurídicos que deberán ser identificados por los instrumentos de planeamiento: uno que podemos denominar total —al que se le aplica sin contemplaciones la situación legal de fuera de ordenación (según el régimen jurídico establecido en la D.A. 1.ª de la LOUA)—, y otro parcial —o mejor dicho con matizaciones, ya que se le aplica el mismo régimen de situación legal de fuera de ordenación de la D.A. 1.ª de la LOUA, pero con un plus de derechos adicionales a priori a favor del propietario—, ya que se pueden autorizar obras de mejora o reforma que se determinen (por el instrumento de planeamiento claro está), obras que no se permiten en el que denominamos como fuera de ordenación total.

Asimilado a fuera de ordenación

La declaración en situación de asimilación a la de fuera de ordenación está regulada en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (RDU), dentro de su capítulo destinado a la protección de la legalidad urbanística. Tal artículo ha de interpretarse en relación con el artículo 34 de la LOUA y los que regulan el régimen urbanístico de cada clase de suelo, tanto en esa ley como en la Ley de Suelo estatal.

Es de aplicación a determinados actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones. Esta relación no cita expresamente — a diferencia de las que se refieren a actuaciones no prescritas en otros artículos — a los actos de parcelación urbanística, por lo que ha de entenderse que se



excluyen de la posibilidad de esa declaración.

El mencionado artículo establece que las declaraciones AFO son posibles en dos casos:

1. Obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística respecto de las que ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por estar prescritas.

2. Obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística en las que ya se ha finalizado el procedimiento de protección de la legalidad habiéndose concluido que existen causas de imposibilidad material o legal de ejecutar completamente la reposición de la realidad física alterada, por lo que se ha fijado el cumplimiento de la resolución con una indemnización por equivalencia que ya ha sido íntegramente satisfecha.

El primer supuesto es el que contempla la **declaración de asimilada a la situación de fuera de ordenación de una edificación por imposibilidad de reaccionar debido al transcurso del plazo establecido para restablecer la legalidad urbanística.**

Presupuesto de hecho de este art. 53.1 es que hayan transcurrido los plazos para el restablecimiento de la legalidad urbanística, lo que no ocurre respecto a edificaciones:

1- Que no estén completamente terminadas, entendiéndose por tal “ultimadas y dispuestas para servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actuación material referida a la propia obra” y correspondiendo la carga de la prueba de la terminación al particular (40 RDU, 8.1 D 2/2012)

2- Que se hallen en alguno de los supuestos del art. 185.2 LOUA, puesto que limitación temporal del apartado anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de 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.

3- Que, fuera de estos supuestos, haya transcurrido el tiempo establecido en la LOUA para entender “ganada” la prescripción (seis años desde la completa terminación, tras la entrada en vigor, el 28 de febrero de 2012 de la Ley 1/2012, que reforma el art. 185.1 LOUA, al pasar de cuatro a seis años).

4- Que no se haya interrumpido el plazo para restablecer la legalidad, lo que fácilmente ocurrir, por existir en el urbanismo la acción pública, tradicional en nuestro derecho, y hoy con vinculación internacional. De forma que hoy cualquier persona, física o jurídica, tiene legitimación para pedir a la Administración que actúe e interrumpa así el plazo de prescripción de la acción (Art. 185.1 LOUA).

Dispone el art. 53.2 RDUa que «*En idéntica situación podrán quedar, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo establecido en este Reglamento, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.*»

Se trata del **cumplimiento por equivalencia** o alternativo de una resolución administrativa firme acordando la demolición que no se puede ejecutar en sus propios términos por concurrir



causa legal o material que lo imposibilitan (Art. 51 del mismo RDUa). El autor del RDUa se ha inspirado en la posibilidad de inejecución de resoluciones judiciales (art. 18 LOPJ y 105 LJCA), si bien, como no podría ser de otra manera, deja expresamente a salvo la potestad jurisdiccional de “hacer ejecutar lo juzgado”, siempre que exista intervención judicial.

En todos los casos el **esquema general de tramitación del procedimiento** es:

- Incoación de expediente de oficio o a instancia de parte. Con la aportación de la documentación técnica correspondiente.
- Informes jurídicos y técnicos.
- Resolución de reconocimiento del inmueble en situación de asimilación a fuera de ordenación, con las siguientes indicaciones:
 - Identificación y localización.
 - Acreditación de fecha de terminación.
 - Acreditación de su aptitud para el uso a que se destina.
 - Tras reconocimiento, posibilidad de obras de reparación y conservación para mantenimiento de seguridad, habitabilidad y salubridad.
 - Posibilidad de orden de ejecución de obras para garantizar seguridad, salubridad y ornato y evitar impacto sobre el paisaje.

La solicitud de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se ha de acompañar de **documentación técnica** visada según lo dispuesto en el artículo 53.4 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía:

1. Memoria.
 - Descriptiva: Emplazamiento, propietario, título de propiedad y datos registrales y catastrales. Descripción de la construcción a

legalizar con especificación de los usos a que es destinada. Cuadro de superficies construidas según usos.

- Urbanística: Declaración de Circunstancias Urbanísticas. Expresión de las discrepancias con la regulación urbanística y ordenanzas de aplicación. Datos de antigüedad de la construcción, siendo recomendable que estén suscritos por el propietario.
- Estructural: Descripción de la estructura ejecutada y de su cimentación.

LOS AUTORES

Jesús Jordano Fraga, Catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad de Sevilla.

César Arteaga Fernández, Arquitecto de la Sección de Asesoramiento Urbanístico del Área de Asistencia Municipios, Personal y Régimen Interior de la Diputación Provincial de Almería.

Antonio Díaz Arroyo, Secretario General del Ayuntamiento de Almonte.

Francisco Javier Garrido Jiménez, Jefe del Servicio Técnico de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Almería.

Venancio Gutiérrez Colomina, Secretario General del Ayuntamiento de Málaga.

Eva Gamero Ruiz, Inspectora de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Antonio José Sánchez Sáez, Profesor Titular de Derecho administrativo de la Universidad de Sevilla.

Patricia Valcárcel Fernández, Profesor Titular de Derecho administrativo de la Universidad de Vigo.

- Constructiva: Descripción de las características constructivas con análisis de los materiales empleados.
- Instalaciones: Descripción de las instalaciones con que cuenta la edificación. Referencia a las instalaciones inexistentes necesarias.
- Valoración: Costo total y precio por m² construido. En su caso, en función de tablas según usos y tipologías, colegiales o municipales.

2. Planos.

- Emplazamiento y situación de la parcela, a la escala de la cartografía existente o, en su caso, la requerida por las normas municipales.
- Parcela acotada. Emplazamiento en ella de la edificación a escala.
- Plantas, alzados y sección longitudinal. A escala y con cotas.
- Instalaciones. A escala. Se representarán esquemáticamente los circuitos y elementos de las realizadas.

3. Fotografías.

- Fotografías del edificio firmadas por el Arquitecto, siendo recomendable que también lo estén por la propiedad.

4. Informe.

- Informe valorativo sobre la aptitud de la edificación para el uso a que se destina, analizando:

- Sistema estructural. Estado general. Sus afecciones y las posibles consecuencias.
- Elementos constructivos. Estado general. Sus daños y la incidencia en el propio edificio y en su exterior.
- Instalaciones. Estado general. Sus carencias, con referencia a las condiciones de seguridad para personas y los posibles impactos ambientales.

- Referencia al cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad establecidas en el planeamiento municipal, en la Ordenanza Municipal que las establezca o, en su caso, en la Normativa Directora aprobada por Orden de 1 de marzo de 2013.
- Descripción, en su caso y con la finalidad de reducir el impacto negativo de lo construido, de las obras necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y ornato y evitar el impacto sobre el paisaje, de acuerdo con lo regulado en el art. 53.6 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y cuando se trate de suelo no urbanizable, de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios a que se refiere el art. 10.1.d) del Decreto 2/2012. Estas obras contarán con compromiso de su ejecución suscrito por el propietario, en caso de que las requiera el Ayuntamiento.

5. Certificado.

- Certificado acreditativo de que la edificación reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad. Con fundamento en el informe anterior se expedirá, en su caso, un certificado acreditativo de que las condiciones presentadas por el edificio son suficientes de acuerdo con la normativa de apli-

cación, haciendo referencia, a las obras descritas en el informe que se estime que no impiden, aunque condicionen, la declaración de asimilado a fuera de ordenación.



El Decreto 2/2012

El objeto del Decreto 2/2012 es la regulación jurídica de todas las edificaciones aisladas existentes, o en su caso, agrupadas en asentamientos urbanísticos en el suelo no urbanizable, mediante la clarificación de la situación legal de las referidas edificaciones, en función del grado de conformidad o no con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente.

El decreto 2/2012 diferencia tres supuestos: las edificaciones aisladas, los asentamientos urbanísticos (parcelaciones que requieren dotaciones y servicios) y los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado que lo constituyen edificaciones con usos y actividades vinculadas al medio rural que requieren servicios públicos.



Las **viviendas aisladas** se dividen en varias categorías para su tratamiento:

A) Edificaciones Aisladas que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

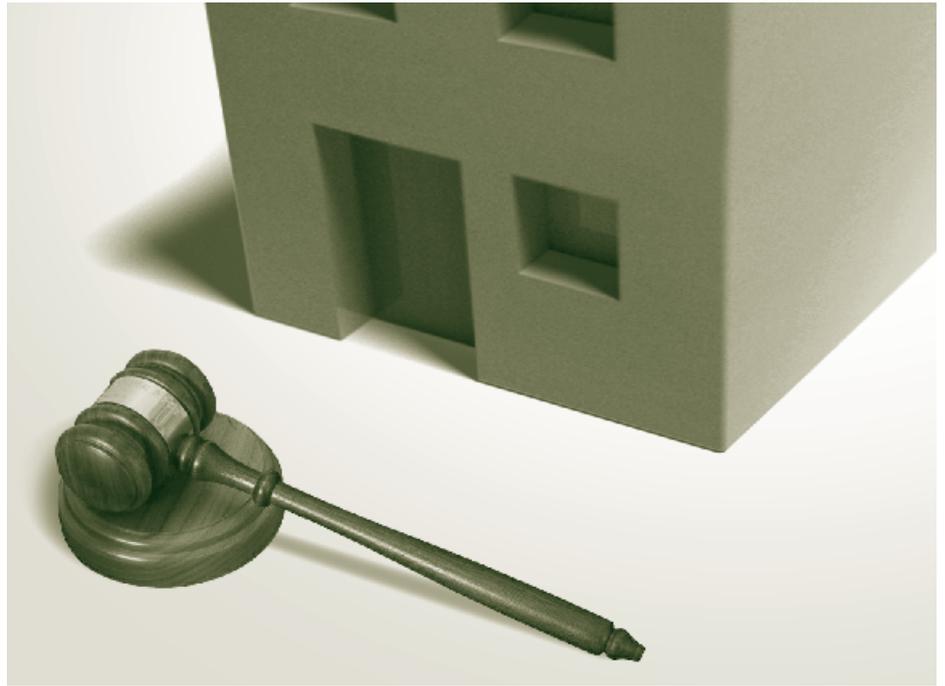
Los propietarios que tienen viviendas con licencia no necesitan tomar acción alguna. Respecto a las viviendas sin licencia o construidas con licencia pero contraviniendo sus previsiones pero que se ajustan a la ordenación actual, sus propietarios pueden legalizarlas siempre que haya transcurrido el plazo de caducidad para llevar a cabo medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística o restablecimiento del orden jurídico perturbado para lo cual tendrán que solicitar licencia de obras. Una vez obtenida la licencia de obras, se podrá solicitar la licencia de primera ocupación. Esta licencia que en el pasado servía tan solo para la contratación de los suministros, se ha convertido en el documento de cierre para considerar una vivienda completamente legal. La Licencia de Ocupación significa que la edificación ha sido construida conforme al proyecto para el cual se concedió licencia de obras. Si estas edificaciones no cuentan con escritura de obra nueva la misma se podrá otorgar e inscribir en el registro de la propiedad.

Si la vivienda se hubiese terminado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 y no tiene licencia, podrán sin necesidad de pedir licencia de obras, obtener la licencia de primera ocupación, si acreditan con certificación del Ayuntamiento la adecuación al planeamiento actual, que continúan con el uso y tipologías originarios y que no están en situación de ruina.

B) Edificaciones que no se ajustan a la ordenación actual.

Se dan varios casos:

B.1. Edificaciones construidas con una licencia que se ajustó en su día con el planeamiento entonces vigente pero no en la actualidad. Éstas pueden considerarse en situación de **“Fuera de Ordenación”**.



Esto significa que el propietario tan solo puede ejecutar en la misma las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido y en ningún caso de ampliación o mejora.

B.2. Edificaciones terminadas y en las que el plazo de ejercicio de medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado ha expirado. Se consideran en situación de **“Asimilado al Fuera de Ordenación”**.

Hasta ahora, una edificación construida ilegalmente en suelo no urbanizable que no fuese especialmente protegido no podía demolerse, ni sancionarse, si habían transcurrido más de cuatro años desde su finalización y no se habían ejecutado medidas de protección de la legalidad urbanística o restablecimiento del orden jurídico perturbado. A partir del 3.03.2012 entrará en vigor una modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) que amplía este plazo a 6 años.

En la resolución de reconocimiento de la situación de **“Asimilado a Fuera de Ordenación”**, podrá autorizarse la conexión a suministros si éstos están accesibles y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

Las viviendas en esta situación no podrán obtener la Licencia de Primera Ocupación, pero si podrá otorgarse la escritura de obra nueva e inscribirse en el registro de la propiedad con dicho estatus.

B.3. Edificaciones construidas en suelo especialmente protegido, en la influencia del litoral o en áreas susceptibles de riesgos naturales.

No se podrán reconocer como **“Asimilado a Fuera de Ordenación”**, a menos que se hubiesen construido y prescrito el plazo para la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado con anterioridad a la declaración de la zona como de especial protección.

Las autoridades deberán adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

B.4. Edificaciones para las cuales no ha prescrito el plazo de adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Las autoridades deberán adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Próximos Análisis



Núm. 216

Los Recursos Especiales en Materia de Contratos del Sector Público (Dúo).

Autor:
Juan Alfonso Santamaría Pastor
Editorial: Aranzadi

El recurso administrativo especial en materia de contratos públicos, implantado en España por la Ley 34/2010, de 5 de agosto, se ha convertido en una de las piezas básicas del sistema de compras públicas, garantizando el ajuste al ordenamiento jurídico de los procedimientos contractuales y de las adjudicaciones; todo ello en unos plazos sumamente abreviados y mediante resoluciones dictadas en una situación de considerable independencia.



Núm. 217

Régimen Disciplinario de los Funcionarios Públicos.

Autora: Mª J. Gallardo Castillo
Editorial: Aranzadi

En la obra se analizan los aspectos sustantivos y procedimentales del régimen disciplinario. En cuanto a lo primero, se hace un análisis pormenorizado de cada principio informador del ejercicio de la potestad disciplinaria así como de cada una de las faltas y sanciones. En cuanto a lo segundo, se analiza profusamente el procedimiento que la Administración ha de seguir así como el efecto del transcurso del plazo máximo para ejercitar la potestad (prescripción) como para realizar el procedimiento (caducidad-perención).



Núm. 218

Seguridad Energética y Medio Ambiente. Dos Caras de una Misma Moneda. Especial Referencia a la Unión Europea.

Autor:
Sagrario Morán Blanco
Editorial: Aranzadi

La obra versa sobre la importancia que para los Estados desarrollados y en vías de desarrollo tiene garantizar los suministros energéticos y la gran responsabilidad que hoy afronta la comunidad internacional: sustituir los combustibles fósiles, principales causantes del cambio climático, por energías limpias (renovables).



Núm. 219

Alcaldeando: Las Enseñanzas de Liderazgo de un Alcalde.

Autor: Alberto Ruiz de Azua
Editorial: Dieresis

En España hay más de 8.000 líderes desconocidos: los alcaldes. Dirigen grandes urbes, pequeñas capitales, pueblos y aldeas. Casi todos ellos gestionan entidades mucho mayores que cualquier empresa: con más personas, con un presupuesto más alto y, sobre todo, con una responsabilidad pública muy elevada y exigente. Una escuela de liderazgo de la que todos podemos aprender.

Análisis esPublico es un proyecto editorial de esPublico, que se configura como la primera revista de libros y análisis de los mismos especializada en el ámbito de estudio de la Administración Pública. Entre todas las novedades bibliográficas que se publican, nuestro equipo de asesores jurídicos selecciona mensualmente dos títulos atendiendo a las aportaciones y avances que en ellas se abordan sobre cuestiones relacionadas con el Derecho y las Administraciones Públicas. El objetivo final de este novedoso proyecto es informar sobre las más importantes novedades editoriales en la materia, analizando los aspectos destacables de las obras y las posibles lagunas jurídicas que el autor pueda haber dejado sin resolver. esPublico recomienda la lectura completa de todos los libros seleccionados.