

Negociado: Urbanismo y Calidad Ambiental/FJCO/ESO.
Asunto: Instrucciones de las Normas Urbanísticas del PGOU.
Expte: 12064/2021

INSTRUCCIÓN N.º 1/2025 RELATIVA A LA LEGALIZACIÓN DE ACTUACIONES CON DISCONFORMIDADES NO SUSTANCIALES CON LA ORDENACIÓN APLICABLE

Artículo 1.- Objeto.

Esta instrucción tiene por objeto establecer las normas de desarrollo conforme a las que se aplicará lo dispuesto en el artículo 362.6 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación a la legalización de actuaciones con disconformidades no sustanciales con la ordenación aplicable.

A continuación se transcribe el contenido del referido artículo 362.6:

“Con carácter excepcional y en aplicación del principio de proporcionalidad se podrá solicitar y acordar la legalización de las actuaciones aún con disconformidades no sustanciales con la ordenación aplicable, por resultar de imposible o muy difícil reposición. Como criterios a considerar para determinar la sustancialidad o no de la disconformidad con la ordenación territorial y urbanística, habrán de ser valorados, entre otros, los siguientes:

- a) Superficie que exceda de lo autorizado.
- b) Visibilidad desde la vía pública.
- c) Incidencia de la obra edificada en el resto del conjunto edificatorio.
- d) Solidez de la obra ejecutada.
- e) Afeción a barreras arquitectónicas.

La resolución que ponga fin al procedimiento, dictada previos los informes técnico y jurídico que habrán de valorar el grado de disconformidad existente, habrá de motivar la aplicación del principio de proporcionalidad, y establecer la indemnización sustitutoria al aprovechamiento urbanístico materializado sin título, en su caso.

Dicha indemnización deberá abonarse con independencia de las sanciones por infracciones territoriales o urbanísticas que, en su caso, procedan, sin que, en ningún caso la aplicación de lo dispuesto en este apartado pueda reportar a los infractores de la legalidad territorial o urbanística la posibilidad de beneficiarse de la reducción de la sanción prevista en el artículo 172.2, in fine, de la Ley. La indemnización se realizará de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones.”

Artículo 2.- Normas de aplicación.

1.- Los criterios recogidos en el apartado sexto del artículo 362 del Reglamento General de la LISTA, a considerar para determinar la sustancialidad o no de la disconformidad con la ordenación territorial y urbanística aplicable, habrán de



Negociado: Urbanismo y Calidad Ambiental/FJCO/ESO.
Asunto: Instrucciones de las Normas Urbanísticas del PGOU.
Expte: 12064/2021

valorarse de la siguiente forma:

a) Superficie que exceda de lo autorizado:

Se entenderá que habrá una disconformidad sustancial cuando el exceso detectado supere el quince por ciento de la edificabilidad máxima permitida por el planeamiento urbanístico o territorial en el inmueble afectado.

En el caso singular de espacios ubicados bajo cubiertas inclinadas, la edificabilidad se computará a partir de una altura libre de ciento setenta y cinco centímetros (175 cm).

b) Visibilidad desde la vía pública e incidencia de la obra edificada en el resto del conjunto edificatorio.

Se entenderá que habrá una disconformidad sustancial con la normativa urbanística aplicable cuando suponga un impacto visual desde la vía pública, así como en relación al entorno.

No obstante, en lo relativo a arranque de cubiertas inclinadas, se considerará que no existe disconformidad sustancial cuando el arranque de la referida cubierta no supere los cincuenta centímetros (50 cm) a contar desde la cara superior del último forjado.

c) Solidez de la obra ejecutada.

Las obras deberán estar ejecutadas sin que suponga merma aparente de la solidez y de la seguridad estructural y estabilidad del conjunto de la edificación.

d) Afección a barreras arquitectónicas.

La actuación ejecutada, en ningún caso podrá suponer el incumplimiento de lo establecido en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

2.- Los aspectos expuestos habrán de valorarse todos y cada uno de ellos en conjunto, sin que el hecho de encontrarse una actuación dentro de los límites contemplados en alguno de ellos supongan su legalización si no lo están en el conjunto.

Asimismo, los parámetros recogidos en la presente instrucción serán de aplicación, única y exclusivamente, a efectos de proceder a la legalización de lo ejecutado sin previa autorización, en los expedientes de licencia o declaración



Negociado: Urbanismo y Calidad Ambiental/FJCO/ESO.
Asunto: Instrucciones de las Normas Urbanísticas del PGOU.
Expte: 12064/2021

responsable de ocupación o utilización, o en los expedientes de los proyectos de legalización.

3.- En cuanto a la determinación de la indemnización sustitutoria al aprovechamiento urbanístico materializado sin título, se aplicarán las siguientes normas:

1. No se contemplará indemnización si el exceso detectado es igual o inferior al cinco por ciento (5%) de la edificabilidad máxima permitida en el inmueble afectado.
2. Se aplicará una indemnización del veinticinco por ciento (25%) del valor del exceso detectado, siempre y cuando éste se encuentre en la horquilla entre superior al cinco por ciento (5%) e igual o inferior al quince por ciento (15%), de la edificabilidad máxima permitida en el inmueble afectado. A estos efectos se entenderá valor de lo construido según la legislación vigente en materia de valoraciones, el resultante de aplicar al presupuesto de ejecución material un porcentaje del 19% correspondiente a los gastos generales y al beneficio industrial.
3. El abono de la indemnización sustitutoria habrá de realizarse con independencia del abono de la tasa de tramitación administrativa y del impuesto de construcciones que corresponda aplicar, en su caso, por el exceso detectado, y de las sanciones por infracciones territoriales o urbanísticas que, en su caso, procedan, sin que, en ningún caso la aplicación de lo dispuesto en este apartado pueda reportar a los infractores de la legalidad territorial o urbanística la posibilidad de beneficiarse de la reducción de la sanción prevista en el artículo 172.2, in fine, de la LISTA.

Artículo 3.- Normas de documentación, procedimiento y competencia.-

1.- Los interesados en la legalización de actuaciones con disconformidades no sustanciales con la ordenación aplicable habrán de presentar, entre otros, los siguientes documentos:

- Justificante del abono de la tasa y del impuesto de construcciones, instalaciones y obras que corresponda, incluyendo el del exceso detectado.
- Documento técnico y certificado final de obras, elaborados por facultativo competente y debidamente visado, que incluya y defina la disconformidad con la ordenación aplicable, y justifique que resulta de imposible o muy difícil reposición.

2.- La resolución que ponga fin al procedimiento disponiendo el carácter legalizable de las obras, será dictada previos los informes técnico y jurídico que



Negociado: Urbanismo y Calidad Ambiental/FJCO/ESO.
Asunto: Instrucciones de las Normas Urbanísticas del PGOU.
Expte: 12064/2021

habrán de valorar el grado de disconformidad existente, y habrá de motivar la aplicación del principio de proporcionalidad y establecer la indemnización sustitutoria al aprovechamiento urbanístico materializado sin título, en su caso.

Conforme al artículo 21.1 q) de la LRBRL y al Decreto de Alcaldía de 23 de octubre de 2024 de designación y delegación de competencias en los Sres. Tenientes de Alcaldes, la competencia para dictar esta resolución la ostenta el Teniente de Alcalde Delegado del Área de Urbanismo, Calidad Ambiental y Catastro.

3.- Una vez abonada íntegramente la indemnización sustitutoria establecida, se dictará resolución disponiendo la legalización de las actuaciones con disconformidades no sustanciales con la ordenación aplicable, con el consiguiente otorgamiento de licencia de obras al exceso y de utilización/ocupación al inmueble construido o, en su caso, aprobación del proyecto de legalización.

Conforme al Decreto de Alcaldía de 23 de octubre de 2024 de designación y delegación de competencias en la Junta de Gobierno Local, la competencia para dictar esta resolución corresponde a la Junta de Gobierno Local.

Artículo 4.- Entrada en vigor.

La presente Instrucción entrará en vigor a partir de su aprobación por la Junta de Gobierno Local y se publicará en la web del Ayuntamiento de Lepe, quedando derogado el criterio interpretativo aprobado por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 15/09/11.

En Lepe a fecha de firma electrónica.
EL TTE. DE ALCALDE-DELEGADO DEL ÁREA DE
URBANISMO, CALIDAD AMBIENTAL Y CATASTRO
(Decreto de Alcaldía de 23 de octubre de 2024)
Fdo: Javier Bueno Gómez.

