



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

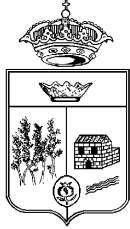
# PLAN DE INSPECCIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA (GRANADA)

### MEMORIA

- 1.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
  - 2.- DEFINICIÓN
  - 3.- OBJETO Y ÁMBITO
  - 4.- INVENTARIO
  - 5.- ZONAS DE ACTUACIÓN
  - 6.- OBJETIVOS DEL PLAN
  - 7.- ORGANIZACIÓN DE LA INSPECCIÓN:
    - A- UNIDAD DE INSPECCIÓN
    - B- PRINCIPIOS INFORMADORES
    - C- AUTONOMÍA TÉCNICA
    - D- INICIO DE ACTUACIONES INSPECTORAS
    - E- DENUNCIAS
    - F- ÓRDENES DE SERVICIO
    - G- CRITERIOS PARA EL ORDEN DE PRELACIÓN EN LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DE EXPEDIENTES
    - H- MODALIDADES DE ACTUACIÓN
    - I- CARÁCTER DE ANTECEDENTE DE LA ACTUACIÓN INSPECTORA
    - J- DOCUMENTOS GENERADOS POR LA ACTUACIÓN INSPECTORA
    - K- LAS ACTAS DE INSPECCIÓN
    - L- REGISTRO DE INSPECCIÓN.
- DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.- ENTRADA EN VIGOR

### ANEXOS

- ANEXO I - INVENTARIO
- ANEXO II - OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS
- ANEXO III- PLAN DE ETAPAS
- ANEXO IV- PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

### 1.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ayuntamiento de La Zubia, en cumplimiento del contenido del artículo 30.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDAU), redacta el presente Plan Municipal de Inspección Urbanística.

El art. 179.2 de la LOUA declara o proclama que “Los Municipios y la Consejería con competencias en materia de urbanismo deben desarrollar dichas funciones inspectoras en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y de la cooperación y colaboración interadministrativas.

Igualmente, el art. 30.2 de esta norma establece que los Municipios y la Consejería con competencias en materia de urbanismo deberán desarrollar las funciones de inspección en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y programación, a través de los respectivos Planes Municipales y autonómicos de Inspección urbanística y de la cooperación y la colaboración interadministrativa.

En el mismo sentido se expresa el RDAU, cuyo artículo 2 dispone: “La disciplina urbanística se desarrollará de acuerdo con los principios de legalidad, intervención preventiva, oficialidad, celeridad, eficacia, eficiencia, planificación, programación y congruencia.”

La Ley 5/2010, de 11 de Junio, de Autonomía Local de Andalucía, ha atribuido en su art. 9.1 f) a los municipios la competencia para la elaboración y aprobación de los Planes de Inspección Urbanística.

Para hacer frente a esta tarea, es preciso delimitar el ámbito en que se va a ejercer la competencia municipal, ya que, según dispone el art. 179.4 a) de la LOUA se debe velar por el cumplimiento de la ordenación urbanística, como fin prioritario, entre otros, lo que como ya hemos comprobado a tenor de los medios con los que cuenta la organización municipal, es una tarea excesivamente amplia. Por ello, considerando que toda Administración Pública debe servir con objetividad a los intereses generales y actuar de acuerdo con el principio de eficacia (art. 103.1 CE y 3.1 de la LRJAP-PAC) y en consonancia con el citado art. 179.2 de la LOUA, y concordantes del RDUA se debe partir de la redacción de un Plan de Inspección específico.

### 2. DEFINICIÓN

El Plan de Inspección Urbanística Municipal, puede definirse como el instrumento básico de planificación en el que se concretan las actuaciones que en el ámbito de la disciplina urbanística es preciso desarrollar para alcanzar los fines previstos en esta materia por el Ayuntamiento que lo aprueba, y contendrá, conforme al art. 30 bis añadido al RDAU por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, la siguiente documentación:



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

- Memoria informativa, que contendrá la relación de medios materiales y personales de los que dispone el municipio para el ejercicio de la disciplina urbanística.
- Inventario, que contendrá para cada clase y categoría del suelo la relación de las edificaciones, asentamientos, parcelaciones y demás actuaciones que deban ser objeto de la potestad de disciplina urbanística o, en su caso, de legalización o reconocimiento, de conformidad con la normativa territorial y urbanística de aplicación.
- Objetivos y estrategias y propuestas para la inspección basados en los datos suministrados por la Memoria Informativa y el Inventario.
- Plan de etapas, que recoja el programa de actuación y fije los tiempos de realización de cada una de sus fases.
- Programa de seguimiento y control de las intervenciones realizadas, permitiendo así la del cumplimiento del Plan.

### 3- OBJETO Y ÁMBITO

El objeto del presente Plan de Inspección es:

- Delimitar el ámbito de la actuación municipal.
- Determinar las Áreas de Actuación.
- Fijar los objetivos a conseguir.
- Las prioridades en su consecución.
- Diseñar la organización de la inspección dentro del término municipal.
- Diseñar la metodología de actuación.
- Determinar su plazo de vigencia.

En cuanto al ámbito de la actuación municipal, debemos indicar que la competencia municipal abarca a cualquier actuación que presuntamente pueda constituir infracción urbanística, dentro del límite de su término municipal, sin perjuicio de la competencia de la Junta de Andalucía para inspeccionar aquellas incluidas en el ámbito de su competencia material.

### 4- INVENTARIO

Con la finalidad del exacto conocimiento de la situación actual en las distintas Clases Suelo, se realizará el Inventario de Edificaciones, parcelaciones y demás actuaciones existentes en el término municipal de La Zubia y que deban ser objeto de la potestad de disciplina urbanística o, en su caso, de legalización o reconocimiento, de conformidad con la normativa urbanística de aplicación.

El Inventario se elaborará siguiendo el siguiente modelo de ficha

IDENTIFICADOR DE LA FICHA:

- 1.- Fecha Inspección .....
- 2.- Polígono ..... Parcela..... Superficie Parcela .....
- 3.- Propietario ..... domicilio.....



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

- 4.- Tipo de Construcción ....., Superficie Construida .....
- 5.- Finalizada: si/no....., habitada: si/no
- 6.- Licencia si/no
- 7.- Observaciones.....
- 8.- Fotografía
- 9.- Plano Catastral

### 5.- ZONAS DE ACTUACIÓN

El Plan de Inspección Urbanística del Ayuntamiento de La Zubia, A los efectos de la gestión territorial y desarrollo de las actuaciones inspectoras el término municipal de La Zubia quedará configurado en las zonas territoriales siguientes:

- Zona 1: Suelo No urbanizable
  - . Protección Cautelar: Polígonos 1, 2 y 3
  - . Protección Común: Polígono 4
  - . Protección especial. Polígonos 5 y 6
  - . Protección especial-Parque natural: Polígonos 7 y 8
- Zona 2: Suelo Urbanizable
  - . PP-12-3, PP-15, PP-2
  - . PP-7, PP-8, PP-9
  - . PP-1, PP-13, PP-14
- Zona 3: Suelo Urbano
  - . Industrial
  - . No consolidado: UA-1, 2, 5, 6, 8.3 y 12.
  - . Noreste: Vía del Tranvía, Libreros, Bº San Antonio y Cañá de los Priscos
  - . Centro-Sur: Eras Altas, el Cercado, San Pedro, El Arenal hasta Cº Ogíjares.
  - . SurOeste: UA-7, PP-5, El Señorío, El Laurel de la Reina.
  - . Sur: Altos de La Zubia (PP-3), El Pinar (PP-11) y Cumbres Verdes.

### 6.- OBJETIVOS DEL PLAN

El ejercicio de la función Inspectoras tendrá como objetivos preferentes, los siguientes:

- a) La defensa de los usos previstos por el planeamiento territorial o urbanístico para el suelo no urbanizable
- b) Evitar la formación de núcleos de población no previstos en el planeamiento general, especialmente en los suelos no urbanizables.
- c) Evitar procesos de parcelaciones ilegales, especialmente en los suelos no urbanizables.
- d) La defensa de los usos previstos por el planeamiento para los parques, jardines, espacios libres, infraestructuras o demás reservas para dotaciones.
- e) la defensa de los usos permitidos por el planeamiento en bienes y espacios catalogados.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

- f) La defensa de los usos previstos en el planeamiento urbanístico para los suelos de uso privativo, urbanizables y suelos urbanos no consolidados y consolidados.
- g) El control de cerramientos anárquicos de edificaciones existentes.

### 7.- ORGANIZACIÓN DE LA INSPECCIÓN

#### a) Unidad de Inspección<sup>1</sup>

La actividad de inspección urbanística se llevará a cabo por la Unidad de Inspección Urbanística que a tal efecto se crea en el ámbito de la organización del Ayuntamiento de La Zubia. Ésta debe entenderse como una forma de organización carente de personalidad jurídica, simple y jerárquicamente dependiente del Concejal Delegado de Urbanismo.

La Unidad de Inspección Urbanística estará integrada por los siguientes puestos:

- Concejal Delegado de Urbanismo como responsable de la Inspección Urbanística.
- Arquitecto.
- Inspectora.
- Policía Local.

#### a.a. Responsable de la Inspección Urbanística:

El Concejal Delegado de Urbanismo será el máximo responsable de la Inspección Urbanística.

#### a.b. Arquitecto Municipal:

Las funciones del Arquitecto informe técnico previo al acuerdo de inicio del procedimiento de protección de la legalidad urbanística, valoración obras ejecutadas a fin de valorar la cuantía de las posibles multas coercitivas y asesoramiento técnico

#### a.c. Inspectora:

La Inspectora desarrollará sus funciones con autonomía técnica, sin perjuicio del cumplimiento de las instrucciones y directrices establecidas por sus superiores, del cumplimiento en plazo de dichas instrucciones y del sometimiento a los controles de rendimiento o de cumplimiento de los objetivos que se pueden establecer. Serán funciones específicas:

- determinar y desarrollar los recorridos de inspección determinados y que le sean encomendados.

---

<sup>1</sup> Modificación del artículo 7.a) del Plan de Inspección Urbanístico publicado en el BOP nº 28 de fecha 12 de febrero de 2015.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

- Solicitar la colaboración a los técnicos y asesores jurídicos adscritos al Departamento de Urbanismo cuando considere que la actuación o desarrollo de los trabajos requiere su intervención.
- La fijación de las prioridades de inspección conforme a los objetivos definidos en el presente Plan de Inspección y los criterios de planificación general fijados por el Departamento de Urbanismo.
- Valoración de las denuncias formuladas por interesados o por la Policía Local en atención a los objetivos definidos en el presente Plan y los criterios de planificación general fijados.
- Valorar la trascendencia y/o urgencia de actuaciones sobrevenidas determinando cuándo las mismas serán objeto de inspección inmediata aunque no estén contenidas en la programación.
- Valoración de los informes de inspección.
- Valoración de los trabajos realizados para el Inventario.
- El desarrollo de las funciones de inspección para aquellas actuaciones que, valoradas por el responsable de Inspección, le sean encomendadas.
- Levantar Actas de inspección de las actuaciones en las que intervenga.
- Redactar informes de inspección en aquellas actuaciones que por su escasa trascendencia no requieran acta de inspección.
- Emitir los informes que procedan en relación con la normativa urbanística.
- Actuar de instructora en aquellos procedimientos de disciplina urbanística en que sea nombrada como tal.
- Gestión y procesamiento de la información aportada o recopilada para la elaboración del Inventario.

### a.d. Policía Local:

Los Agentes de la Policía Local asignados a la Inspección Municipal serán designados por el Alcalde o Concejal Delegado de la Policía a petición del Responsable de la Inspección Urbanística.

Los Policías Locales asignados estarán subordinados a las instrucciones que, en orden a la labor inspectora, sean fijados por el Concejal Delegado de Urbanismo y la Inspectora.

Las funciones de los Agentes de la Policía Local serán las siguientes:

- El desarrollo de los recorridos de inspección determinados por la Inspectora y encomendados a los mismos.
- El desarrollo de las funciones de inspección para aquellas actuaciones que, valoradas por el Responsable de Inspección, le sean encomendadas.
- Redactar informes de inspección en aquellas actuaciones inspeccionadas que no requieran acta de inspección, sin perjuicio de la posterior valoración que corresponde a la Inspectora.
- La realización de actividades de averiguación de titulares registrales.
- Colaboración en la recopilación de información para la elaboración del Inventarios.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

- Dar cuenta al Responsable de Inspección de las actas de inspección e informes de inspección que levanten.>>.

### b) Principios informadores de la actividad de inspección.

1. La Inspección actuará conforme a los principios de especialización, unidad funcional, colaboración y cooperación interadministrativas, eficacia, jerarquía, objetividad, diligencia y profesionalidad, con sometimiento pleno a la ley y al derecho, y con sujeción a los criterios técnicos establecidos por el presente Plan de Inspección y bajo las órdenes de servicio del Concejal Delegado de Urbanismo.
2. La actividad inspectora responderá al principio de trabajo programado, sin perjuicio de la que, por su trascendencia y urgencia, exijan necesidades sobrevenidas o denuncias no incluidas en la programación.
3. El personal inspector en el ejercicio de sus funciones gozará de plena autonomía; especialmente, se garantizará su independencia frente a cualquier tipo de injerencia indebida.
4. La documentación con origen y destino en la Inspección deberá tener garantizada su confidencialidad, a cuyo efecto el Registro de la Inspección, previsto en el presente Plan, establecerán los mecanismos que garanticen aquélla, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal.

### c) Autonomía técnica del personal Inspector.

El personal inspector desarrollará sus funciones con autonomía técnica, sin perjuicio del cumplimiento de las instrucciones y directrices técnicas establecidas por el Concejal Delegado de Urbanismo; del cumplimiento en plazo de las órdenes de servicio que se le impongan y del sometimiento a los controles de rendimiento o de cumplimiento de los objetivos que se puedan establecer por el Concejal Delegado de Urbanismo.

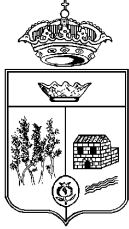
### d) Inicio de las actuaciones inspectoras.

Las actuaciones de inspección se podrán iniciar:

- a) Con carácter general, en desarrollo de la planificación y programación de inspección, por orden de servicio del Concejal Delegado de Urbanismo.
- b) Por acuerdo del Concejal Delegado de Urbanismo, con ocasión de los informes emitidos por orden de servicio o de oficio por el personal de la Inspección.
- c) Por acuerdo del Concejal Delegado de Urbanismo, por propia iniciativa, a petición razonada de otros órganos o por denuncia .
- d) Por propia iniciativa del personal inspector, cuando así lo exija la eficacia y oportunidad de la actuación inspectora, en el marco de la planificación y programación vigente, previa autorización del Concejal Delegado de Urbanismo.

### e) Denuncias.

1. En los supuestos en que se presente denuncia, a los efectos de comprobar si concurren indicios suficientes de veracidad o exactitud en los hechos denunciados, el Concejal Delegado de Urbanismo podrá requerir del denunciante que ratifique, amplíe o concrete el contenido de la denuncia.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

2. Mediante Resolución motivada del Concejal Delegado de Urbanismo, no serán tomadas en consideración -y por ende, no darán lugar al inicio de actuaciones- las denuncias manifiestamente infundadas, ininteligibles o anónimas, así como aquellas sobre las que exista sospecha fundada de que han sido presentadas con objeto de obstaculizar la actuación inspectora planificada o en curso.

3. La toma en consideración de las denuncias determinará su inclusión en el desarrollo de la programación en función de la ponderación de los objetivos ya incluidos en la misma.

### f) Órdenes de Servicio

1. El Concejal-Delegado de Urbanismo ejecutará y desarrollará la planificación general mediante la programación de las correspondientes órdenes de servicio que atenderán a alguno o varios de los criterios que, sin constituir prelación, se enumeran:

a) La trascendencia o repercusión jurídica, social y económica de los asuntos objeto de la actuación.

b) El efecto de prevención general y especial que se pretenda obtener con la actuación inspectora.

c) La consideración territorial de las actuaciones a desarrollar.

d) Beneficio económico perseguido por las infracciones de ordenación del territorio, urbanismo o vivienda.

2. En atención a la eficacia de la actuación inspectora, las órdenes de servicio dictadas en desarrollo de la planificación general no serán objeto de publicación.

3. El Concejal Delegado de Urbanismo podrá seleccionar indicadores de cantidad y calidad, de modalidades de infracción, de carácter sectorial, de dimensión o afección territorial u otros, a los efectos del seguimiento y evaluación de las órdenes de servicio dictadas en desarrollo de la planificación general.

4. Las órdenes de servicio se formularán por escrito y contendrán los datos de identificación de las actuaciones asignadas, en la forma que se disponga.

5. El personal inspector destinatario de una orden de servicio, sin perjuicio de adoptar las medidas que procedan, emitirá informe comprensivo del resultado de la actuación asignada una vez finalizada.

g) Criterios para el orden de prelación en la tramitación administrativa de expedientes.

- Entidad y trascendencia de la actuación (superficie, visibilidad)
  - gran entidad
  - mediana entidad
  - escasa entidad
- Apreciación de indicio de delito
  - apreciación de indicio de delito
  - No apreciación
- Clasificación del suelo
  - suelo no urbanizable y reserva para dotaciones
  - suelo urbanizable
  - suelo urbano no consolidado
  - suelo urbano consolidado





## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

- Tipología de actuación
  - parcelaciones y obras de urbanización
  - actuaciones en edificios catalogados
  - edificación de nueva planta
  - reforma
  - uso de suelo
- Fase de ejecución
  - en curso de ejecución
  - terminada
- Compatibilidad con el ordenamiento
  - incompatible
  - compatible

h) Modalidades de actuación.

1. Para el ejercicio de sus funciones, el personal inspector y el personal a su servicio podrá valerse de cualesquiera medios que consideren convenientes y en derecho procedan, y en particular de:

a) Visita a los lugares objeto de inspección.

b) Comprobación de datos, informes o antecedentes obtenidos de otros órganos, personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, por los procedimientos legalmente establecidos.

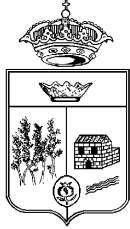
c) Declaraciones de las personas o entidades inspeccionadas o cualquier titular de un derecho o interés legítimo en el resultado de la actuación inspectora.

2. El personal inspector podrá utilizar cualesquiera medios técnicos que disponga para dejar constancia del desarrollo y los resultados de la actividad inspectora, de acuerdo con la normativa que en cada caso resulte de aplicación.

3. Las actuaciones de inspección, cualquiera que sea la forma en que se inicien, podrán proseguirse o completarse con otra u otras de las modalidades de actuación definidas en el apartado 1, si se estima necesario para la adecuada conclusión de la actuación inspectora.

4. Cuando de las actuaciones inspectoras resulte la existencia de elementos de convicción suficientes para la exigencia de responsabilidades sancionadoras, del restablecimiento del orden jurídico perturbado o de la reposición de la realidad física alterada, ello dará lugar a la iniciación del correspondiente procedimiento administrativo, que se regirá por la normativa general y por la sectorial que en cada caso resulte aplicable.

Los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada se regirán por lo dispuesto en la normativa general de procedimiento administrativo y en la normativa sectorial en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Los procedimientos sancionadores, se regirán por lo dispuesto en la normativa general de procedimiento administrativo y en la normativa sectorial en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en la normativa sectorial de vivienda.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

i) Carácter de antecedente de las actuaciones inspectoras.

Las actuaciones inspectoras tendrán el carácter de antecedente para las sucesivas que se realicen en relación con los hechos objeto de inspección.

j) Documentos generados por las actuaciones inspectoras.

Las actuaciones de la Inspección se documentarán en informes, actas de inspección, comunicaciones y diligencias.

k) Las Actas de Inspección son 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, ostentan el carácter de documentos públicos y gozarán de presunción de veracidad respecto de los hechos reflejados en ellas que hayan sido constatados directamente por los inspectores, sin perjuicio de las pruebas que, en defensa de sus derechos o intereses, puedan señalar o aportar las personas interesadas.

En las actas se reflejarán los siguientes datos:

a) Fecha, hora y lugar de la actuación.

b) Identificación y firma del personal inspector actuante y de las personas ante las cuales se extiendan.

c) Identificación, en la medida de lo posible, de la parcela, finca, urbanización, edificación, obra, uso (a efectos de la normativa de ordenación territorial, urbanística o de vivienda), instalación, vivienda objeto de la inspección, elementos esenciales de la actuación de ordenación territorial, urbanística o de vivienda de la cual convenga dejar constancia, de su titular, así como la de aquellas personas directamente relacionadas con el objeto de la inspección, en cuya presencia se realiza la misma.

d) Motivo de la inspección.

e) Hechos sucintamente expuestos y elementos esenciales de la actuación.

f) Las manifestaciones o aclaraciones realizadas por las personas ante las que se entiendan las actuaciones, o por sus representantes.

g) La diligencia de notificación a la persona interesada.

Se podrá anexionar a las mismas cuantos documentos o copias de documentos, públicos o privados, planos, fotografías u otros medios de constatación se consideren oportunos.

Mediante Orden del Concejal Delegado de Urbanismo serán aprobados los modelos oficiales de actas.

Las actas se extenderán por triplicado y se cumplimentarán en los modelos oficiales en presencia, en su caso, de las personas ante las que se extiendan, serán firmadas por el personal inspector actuante, en su caso, por el personal de apoyo y por las personas ante las que se extiendan, quedando las mismas notificadas en dicho acto mediante copia del acta con levantamiento de la correspondiente diligencia de notificación. La firma del acta no implica la aceptación de su contenido ni de la responsabilidad en la que pueda haber incurrido la persona presuntamente infractora, excepto cuando así lo hubiera reconocido expresamente en el acta.

En el supuesto de que la persona ante quien se cumplimente el acta se niegue a firmarla, o a recibir su copia, se hará constar este hecho mediante diligencia en la misma, con expresión de los motivos aducidos por el compareciente, especificando las



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

circunstancias del intento de notificación, y en su caso, de la entrega. La falta de firma de la diligencia de notificación del acta no exonerará de responsabilidad, ni destruirá su valor probatorio.

El personal inspector actuante levantará la correspondiente acta tras cada actuación inspectora realizada, expresando en todo caso su resultado, pudiendo ser:

- a) Actas de conformidad con la normativa de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.
- b) Actas de obstrucción al personal inspector por parte de la persona inspeccionada, su representante o por personas que tenga empleadas.
- c) Actas de infracción.

Las actas de la inspección, formalizadas con todos sus antecedentes y, en su caso, anexos, deberán comunicarse de inmediato por el personal inspector actuante al Concejal Delegado de Urbanismo, para su conocimiento y a los efectos de la tramitación que en cada caso corresponda.

### l) Registro de Inspección

El Registro de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda que se crea por la presente norma, es el instrumento de constancia oficial de las actas de inspección y demás documentos emitidos por la Unidad de Inspección con ocasión de las actividades inspectoras.

Por Resolución del Concejal Delegado de Urbanismo se determinará el personal funcionario a quien corresponda la llevanza y cuidado del Registro en la forma prevenida por dicho órgano.

### Estructura del Registro.

El Registro de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda se gestionará por la Unidad de Inspección de forma concentrada y estará constituido por:

- a) El Libro Diario, donde se anotará la documentación recibida o emitida en relación con la actividad inspectora.
- b) El Libro Registro, donde se anotarán todos los procedimientos y actuaciones administrativas a que pueda dar lugar la actuación inspectora. Dichas anotaciones serán expresivas del objeto, de la fecha de inicio, trámites más relevantes y fecha de terminación.

### DISPOSICIÓN ADICIONAL. Vigencia del Plan.

El plazo de vigencia del presente PMIU será de dos años. Se revisarán sus resultados anualmente. Si concluido el plazo de vigencia de dos años no hubiera entrado en vigor un nuevo Plan éste entenderá prorrogada su vigencia.

### DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. Entrada en vigor.

El presente Plan de Inspección entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada, una vez transcurrido el plazo regulado en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA**

ANEXOS



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

### ANEXO I

### INVENTARIO

#### 1.- SUELO NO URBANIZABLE

POLÍGONO 1

POLÍGONO 2

POLÍGONO 3

POLÍGONO 4

POLÍGONO 5

POLÍGONO 6

POLÍGONO 7

POLÍGONO 8

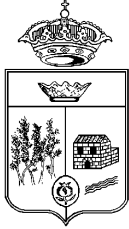
#### 2.- SUELO URBANIZABLE

#### 3.- SUELO URBANO

3.1.- Ampliación Vivienda.

3.2.- Piscinas

3.3.- Ocupación/Utilización



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

### ANEXO II

#### OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

##### A.- SUELO NO URBANIZABLE.

###### OBJETIVO

La defensa de los usos previstos en el planeamiento urbanístico para los suelos, no urbanizables simples.

Evitar la formación de núcleos de población no previstos en el planeamiento general.

Evitar procesos de parcelaciones ilegales.

Inventariar todas las edificaciones existentes.

Legalización de las edificaciones existentes.

Demolición de las edificaciones no legalizables.

Conseguir el reconocimiento como fuera de ordenación de las construcciones no legalizables con infracción prescrita.

Reducción progresiva de las infracciones.

Grado de concienciación social.

###### MEDIDAS A ADOPTAR

a) Preventivas: Inspección periódica

b) Legales:

- Protección de la legalidad urbanística y restauración del orden jurídico perturbado.

- Sancionadoras.

- Reposición de la realidad física alterada.

- De exigencia de responsabilidad, civil, disciplinaria o penal.

##### B.- SUELO URBANIZABLE

###### OBJETIVO

La defensa de los usos previstos por el planeamiento territorial o urbanístico para el suelo urbanizable.

Reducción progresiva de las infracciones.

Grado de concienciación social.

###### MEDIDAS A ADOPTAR

a) Preventivas:

Inspección periódica: anual semestral trimestral mensual semanal

b) Legales:

Protección de la legalidad urbanística y restauración del orden jurídico perturbado.

Sancionadoras.

Reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción.

De exigencia de responsabilidad, civil, disciplinaria o penal.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

GRADO DE PRIORIDAD Medio Alto Bajo.

### C.- SUELO URBANO INDUSTRIAL –

#### OBJETIVO

La defensa de los usos previstos por el planeamiento para los para el suelo Industrial.

Que todos los locales cuenten con licencia de utilización.??????

Reducción progresiva de las infracciones.

Grado de concienciación social.

#### MEDIDAS A ADOPTAR

a) Preventivas: Inspección periódica: semestral trimestral mensual semanal

b) Legales:

Protección de la legalidad urbanística y restauración del orden jurídico perturbado.

Sancionadoras.

Reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción.

De exigencia de responsabilidad, civil, disciplinaria o penal.

GRADO DE PRIORIDAD Medio Alto Bajo.

### D.- SUELO URBANO RESIDENCIAL

#### 1- OBRAS DE NUEVA PLANTA, PRIMERA OCUPACIÓN, Y DEMOLICIÓN.

##### OBJETIVO :

La defensa de los usos previstos en el planeamiento urbanístico para los suelos de uso privativo urbano consolidado.

Reducción progresiva de las infracciones.

Grado de concienciación social.

#### MEDIDAS A ADOPTAR

a) Preventivas: Inspección periódica: semestral trimestral mensual semanal

b) Legales:

Protección de la legalidad urbanística y restauración del orden jurídico perturbado.

Sancionadoras.

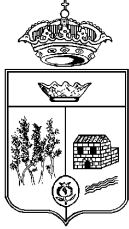
Reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción.

GRADO DE PRIORIDAD Medio Alto Bajo.

#### 2- REFORMA, REHABILITACIÓN

##### OBJETIVO

La defensa de los usos previstos en el planeamiento urbanístico para los suelos de uso privativo urbano consolidado.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

Reducción progresiva de las infracciones.  
Grado de concienciación social.

### MEDIDAS A ADOPTAR

- a) Preventivas: Inspección periódica: semestral trimestral mensual semanal
- b) Legales: Protección de la legalidad urbanística y Sancionadoras.

GRADO DE PRIORIDAD Medio Alto Bajo.





## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

### ANEXO III PLAN DE ETAPAS

#### 1.- SUELO NO URBANIZABLE y URBANIZABLE

Actuación	Tiempos
Inspecciones	Periódicamente
Inventario edificaciones existentes	1º semestre 2013
Legalización	1º año 2013
Demolición	

#### 2.-SUELO URBANO

Actuación	Tiempos
Inspecciones	Periódicamente durante vigencia
Inventario piscinas sin legalizar	
Inventario ampliaciones sin legalizar	
Legalización piscinas	
Legalización	



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

### ANEXO IV SEGUIMIENTO Y CONTROL

Semestralmente en la Unidad de Inspección se elaborará un informe sobre el desarrollo de sus funciones, según el esquema siguiente:

- Grado de cumplimiento en el desarrollo de circuitos sistemáticos de inspección.
- Actuaciones detectadas, resultados. Generación de expedientes.
- Nivel de desarrollo de la actividad Inspector.
- Incidencia territorial de la actividad ilícita. Gravedad de las actuaciones.

Anualmente se evacuará informe específico sobre los resultados de la aplicación del presente Plan Municipal de Inspección durante el ejercicio, proponiendo las medidas correctoras necesarias.

Se controlarán las Órdenes de Suspensión de actuaciones derivadas de intervenciones no amparadas en licencia u orden de ejecución o que contravengan las mismas. Estas actuaciones se centrarán en los incumplimientos de estas órdenes, la clausura y precintado de las obras, la retirada de acopios y materiales y verificación del corte de suministros por parte de las compañías suministradoras.

Se controlarán las órdenes de restauración física del inmueble de cara al cumplimiento de la legalidad urbanística. En caso de incumplimiento de éstas órdenes, se realizará una valoración de la obra, en orden a la imposición de multas coercitivas o medidas de acción alternativas.

Se controlará de forma preferente el cumplimiento de las órdenes de demolición o restauración en caso de obras manifiestamente incompatibles.

Se controlará si se ha pedido la licencia de primera ocupación/utilización

- negocios suelo Industrial
- piscinas

**PUBLICACIÓN BOP N° 211 del 05/11/2013.**  
**1ª MODIFICACIÓN (art. 7) BOP N° 28 del 12/02/2015**