



# INSPECCIÓN URBANÍSTICA

## • Concepto

En aplicación del artículo 289 del Texto Refundido Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio de la Comunidad Valenciana (TRLOTUP), la inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos competentes en materia de urbanismo deben realizar con el fin de comprobar que las edificaciones y el uso del suelo se ajustan a las especificaciones del ordenamiento urbanístico.

## • Competencia

La competencia sobre inspección urbanística viene establecida por el artículo 290 TRLOTUP

1. La función inspectora será desarrollada, en el ámbito de sus respectivas competencias, por los municipios y por la Generalitat.

2. Las fuerzas y cuerpos de seguridad, en el ámbito de sus respectivas competencias, colaborarán con la función inspectora, prestando su auxilio cuando se les solicite.

3. El personal adscrito a la inspección urbanística estará facultado para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística y territorial aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones. En su actuación deberá facilitársele libre acceso a las fincas, edificaciones o locales donde se realicen las obras o usos que se pretendan inspeccionar y que no tengan la condición de domicilio o de lugar asimilado a éste.

-Cuando se estime necesario dejar constancia de cualquier actuación urbanística, la inspección levantará la correspondiente acta que contendrá los datos identificativos de todas las personas intervinientes, sean propietarios, promotores, constructores, técnicos o usuarios, y describirá sucintamente los elementos esenciales de la actuación. Las actas de la inspección urbanística gozan de valor probatorio y presunción de veracidad, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses puedan señalar o aportar los propios administrados.

## • Personal inspector

1. El personal encargado de la inspección urbanística tiene la condición de agente de la autoridad, y como tal puede recabar, en el ejercicio de sus funciones tanto material fotográfico de las obras inspeccionadas así como cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus cometidos, de todas las personas relacionadas con cualquier actuación urbanística, que estarán obligadas a prestar la colaboración requerida.

2. Los inspectores gozarán de plena independencia de criterio en el desarrollo de sus funciones, y para su correcta identificación portarán documento acreditativo de su condición expedido por el Ayuntamiento.

3. En sus actuaciones, sin necesidad de previo aviso, el personal encargado de la inspección urbanística está autorizado para entrar en fincas, construcciones y demás lugares que sean objeto de inspección, así como a permanecer en los mismos durante el tiempo necesario para ejercer sus funciones, por lo que deberá facilitársele libre acceso a las mismas.

No obstante, cuando fuera precisa la entrada en un domicilio u otros lugares que precisen de autorización por parte de sus propietarios, debe obtenerse dicho consentimiento, y en su defecto, la oportuna autorización judicial.

### • **Funciones de la inspección urbanística**

Entre otras, son funciones de la inspección urbanística, las siguientes:

- a) Vigilar la debida observancia de las normas urbanísticas, controlando y fiscalizando la actuación de todos los sujetos implicados en el proceso de urbanización y edificación, denunciando toda inobservancia de las mismas.
- b) Verificar personal y directamente la efectiva existencia de los hechos objeto de inspección, describirlos con el debido detalle y calificarlos técnicamente en las actas de inspección.
- c) Emitir informes en materia de urbanismo, bien de oficio, bien a instancia de los instructores de los expedientes sancionadores.

### • **Actas de Inspección**

1. Las actas y diligencias que se extiendan en el ejercicio de las funciones de inspección urbanística tienen la naturaleza de documentos públicos teniendo valor probatorio y constituyen prueba de la existencia de los hechos personal y directamente constatados que motiven su formalización, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de sus respectivos derechos e intereses puedan aportar los interesados.

2. Las actas de inspección urbanística deben contener:

- a) El lugar y la fecha de su formalización.
- b) La identificación personal del inspector que la suscriba.
- c) El nombre y apellidos, número de documento nacional de identidad y domicilio de las personas que intervienen en las actuaciones, y el carácter o representación con que lo hacen, sean promotores, propietarios, constructores, técnicos, usuarios o representantes de cualquiera de los anteriores, o en ausencia de todos ellos o cuando no sea posible identificarlos, se harán constar los datos que se conozcan de quien se halle al frente de las obras o del establecimiento.
- d) La descripción detallada de los elementos esenciales de la actuación urbanística de la cual convenga dejar constancia, destacando los hechos y circunstancias relevantes para la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad, así como para la tipificación de la infracción y la graduación de la sanción.
- e) Las fotografías de la actuación urbanística, que se incorporarán al expediente de que se trate.



3. Las actas de inspección serán notificadas a la persona que se identifique y se halle en las obras, al promotor, al titular catastral y al propietario o titular de los terrenos u obra, cuando sea conocido y sea persona distinta de las anteriormente indicadas

## • Consideraciones sobre la inspección

### DEBER DE COLABORACIÓN CON LA FUNCIÓN INSPECTORA

1. Las Administraciones Públicas, tanto locales, autonómicas como estatales (Costas, Puertos, Carreteras, Agentes Medioambientales, Seprona, PORN del Montgó Confederación Hidrográfica del Júcar) colaborarán con la inspección y facilitarán la información de que dispongan. A tal efecto, los servicios de inspección podrán solicitar cuantos datos, documentos o medios probatorios precisen para el ejercicio de sus funciones.

2. Igualmente, los Colegios Profesionales competentes para el visado de los proyectos técnicos, colaborarán con los servicios de inspección urbanística, aportando la información que se requiera. Además, si esos Colegios tuvieren noticia de la inobservancia o la vulneración de las normas urbanísticas, deberán ponerlo en conocimiento del servicio de inspección por escrito motivado.

3. También deben colaborar las compañías de suministros y servicio.

## • Otras consideraciones relevantes

### • LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS

Atendiendo a las consideraciones de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE art. 5), y en aplicación de la normativa autonómica art. 26 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE), la construcción de edificios, la realización de las obras que en ellos se ejecuten y su ocupación precisará las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas procedentes.

En toda obra de edificación será requisito imprescindible disponer en la propia obra de copia autorizada de la Licencia Municipal de Edificación, o, en su caso, la documentación acreditativa de su obtención por Silencio Administrativo.

### • ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Los actos sujetos a licencia y a declaración responsable están tipificados según el Texto Refundido Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio de la Comunidad Valenciana (TRLOTUP) -artículos 232 y 233- y según las Ordenanzas Municipales vigentes.