

## RESUMEN (26)

### CONSTRUCCIÓN – Proyectos demolición edificación

Se presenta ante la Secretaría del Consejo para la Unidad de Mercado reclamación contra un Decreto de la Alcaldía de Vélez Málaga dictado sobre un expediente de ruina urbanística de un inmueble, que autoriza su demolición (salvo la fachada) una vez obtenida la preceptiva licencia de obras municipal del edificio a construir y la necesaria autorización, previa a la licencia, de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga.

Esta Secretaría entiende que puede deducirse que la razón imperiosa de interés general que se pretende salvaguardar mediante el requisito impuesto (la vinculación de la autorización de ambas licencias)<sup>1</sup> sería la protección del medioambiente urbano y del patrimonio histórico artístico de Vélez Málaga, que son dos de las razones recogidas en el artículo 5 de la LGUM. Además, la medida resultaría proporcionada al existir una relación causal clara entre esas razones y el requisito impuesto, sin que se perciba otro medio menos restrictivo de la actividad económica que permita alcanzar esos objetivos con el mismo nivel de protección.

Así, esta Secretaría considera que la actuación del Ayuntamiento de Vélez - Málaga y la normativa que la sustenta se ajusta al principio de necesidad y proporcionalidad del artículo 5 de la LGUM, en tanto en cuanto atiende a la necesidad de garantizar la protección del entorno urbano y del patrimonio histórico artístico del municipio, sin que existan medidas menos distorsionadoras de la actividad económica que permitan alcanzar el objetivo con el mismo nivel de protección.

[Informe final](#)

---

<sup>1</sup> Y la reconstrucción de los elementos protegidos.



26/20023

## **I. INTRODUCCIÓN**

El 18 de mayo de 2020, tuvo entrada en esta Secretaría del Consejo para la Unidad de Mercado reclamación de (...), en nombre y representación de (...), en el marco del procedimiento del artículo 26 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado (LGUM).

El reclamante entiende que el Decreto de la Alcaldía de Vélez Málaga, de fecha 27 de febrero de 2020, dictado sobre el expediente de ruina urbanística nº 7/2019 relativo al inmueble situado en la calle (...), vulnera sus derechos e intereses legítimos, dado que autoriza su demolición (salvo la fachada) una vez obtenida la preceptiva licencia de obras municipal del edificio a construir y la necesaria autorización previa a la licencia de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga.

## **II. MARCO NORMATIVO SECTORIAL DE POSIBLE APLICACIÓN**

### **a) Marco normativo estatal.**

- **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).**

***“Artículo 3. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.***

*1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyen las Leyes.*

***Artículo 4. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.***

*1. La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta*

*determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.*

*2. La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará:*

*a) La dirección y el control por las Administraciones Públicas competentes del proceso urbanístico en sus fases de ocupación, urbanización, construcción o edificación y utilización del suelo por cualesquiera sujetos, públicos y privados.*

**Artículo 11.** *Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.*

*1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.*

*2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.*

*3. Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.*

**Artículo 15.** *Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.*

*4. La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.”*

**b) Marco normativo autonómico.**

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía

**“Artículo 37. Expedientes de ruina.**

1. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que se refieran a bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

(...)

4. En el supuesto de que la situación de ruina lleve aparejado peligro inminente de daños a las personas, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá adoptar las medidas necesarias para evitar dichos daños, previa obtención de la autorización prevista en el artículo 33. Las medidas que se adopten no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la citada autorización.

**Artículo 38. Demoliciones.**

1. No procederá la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Podrán admitirse, excepcionalmente, demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación, que exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

2. Las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

3. Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural, exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, salvo que hayan sido objeto de regulación en el planeamiento informado favorablemente conforme al artículo 30.

- **Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.**

**Artículo 157. Situación legal de ruina urbanística.**

2. Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

*A) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.*

*B) Constituirá al propietario en las obligaciones de:*

*a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida, o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.*

*b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.*

- **DECRETO 506/2004, de 13 de octubre, por el que se declara bien de interés cultural, con la categoría de monumento, el Real Convento de Santiago, en Vélez-Málaga (Málaga).**

**c) Marco normativo local.**

- **Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Vélez Málaga (PEPRI) aprobado por Acuerdo del Pleno de fecha 28 de julio de 2008 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el 15/9/2008.**

**“Artículo 20. Licencia de derribo y de demolición**

*1. La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones se presentarán acompañadas por los documentos exigidos por el planeamiento aplicable. Por tratarse de un entorno B.I.C., además se exigirá:*

*a. Estudio del color mediante catas realizadas en fachada dirigidas por técnico cualificado, en caso necesario, o el técnico redactor del Proyecto de demolición o de la obra nueva.*

*b. Análisis de los elementos de interés y característicos en el inmueble.*

*c. Proyecto básico de la edificación propuesta.*

*d. Petición de licencia de obra nueva del edificio que haya de sustituir al que se pretende derruir, habiendo de ser conjunta la aprobación o denegación de ambas licencias*

**Artículo 75. Definición y ámbito de aplicación**

*1. La Protección Arquitectónica incluye aquellos inmuebles y elementos de especial valor artístico, arquitectónico, pintoresco o típico que por sus características objetivas y por conformar el ambiente urbano en que se hallan, deben ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales y tipológicas; sin perjuicio de obras interiores o exteriores de adaptación compatibles con el uso pertinente a su estructura y función urbana.*

*Son fundamentales para la identificación e imagen de la Ciudad, por su calidad arquitectónica, su significación histórica, su uso especial, en general público, su ubicación aislada y focal, su antigüedad, escasez o rareza, o su representatividad de un período significativo. Aunque no catalogados como tales, los edificios incluidos en los Entornos de los Bienes de Interés Cultural, se atenderán, al objeto de la presentación de documentación, a las ordenanzas específicas del nivel de Protección Arquitectónica.*

**Artículo 76. Condiciones de edificación**

*1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección, podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación, tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y de las obras de reforma menor y parcial, así como las obras de ampliación por remonte, siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados, que se definen en su correspondiente ficha, y se mantenga la tipología edificatoria existente, conservando en su actual ubicación y configuración los patios y elementos fundamentales de relación interior, permitiéndose pequeñas modificaciones que mejoren la composición espacial y todas aquellas actuaciones de estudio, mejora y conservación que se especifiquen en la ficha de Catálogo. La edificabilidad de las parcelas aquí incluidas será la que actualmente tienen materializada.*

*En aquellos casos en que la superficie sea inferior a la permitida por ordenanzas se permitirá un aumento de la superficie construida con arreglo a las ordenanzas correspondientes y siempre y cuando no afecte a los elementos protegidos. Los edificios ubicados en los entornos de los Bienes de Interés Cultural habrán de tener en cuenta, para poder realizar obras de remonte o aumento de superficie, el no interferir en visuales protegidas de los BIC. Se tendrán en cuenta las razones de tipo compositivo con respecto a las edificaciones colindantes, ocultación de medianerías existentes y la no creación de nuevas medianeras.*

2. *Deberán ser objeto de restauración aquellas partes de la edificación que afecten a los valores, espacios o elementos catalogados, así como mantener el carácter plástico de la edificación original, además de los elementos esenciales de la memoria colectiva.*

3. *En el caso de producirse demoliciones intencionadas en estos edificios, así como daños o ruina del inmueble, cuerpos de edificación y elementos protegidos, en estos casos, sin perjuicio de las medidas de disciplina urbanística correspondientes, el propietario del inmueble o el responsable directo del hecho en caso de que éste quede determinado en el correspondiente expediente disciplinario, estará obligado a acometer las Obras de Restauración o de reconstrucción que subsanen el mal causado por el incumplimiento del deber de conservación*

### **Artículo 96. Tramitación**

#### **3. DERRIBOS**

*La solicitud de licencia de demolición en esta zona deberá ir acompañada de la petición de licencia de construcción del edificio que haya de sustituir a aquel cuya demolición se propone, habiendo de ser conjunta la concesión o denegación de ambas licencias.*

*Se exceptúan de esta condición los casos de fuerza mayor derivados de la declaración de ruina inminente del propio edificio.*

*Junto a la solicitud de licencia se presentará informe de los resultados de las catas obtenidas en fachada para determinación de materiales y colores de la misma o justificación de adecuación a la carta de colores elaborada por el Ayuntamiento.”*

### **III. CONSIDERACIONES DE LA SECRETARÍA DEL CONSEJO PARA LA UNIDAD DE MERCADO.**

#### **a) Inclusión de la actividad en el ámbito de la LGUM.**

El apartado b) del Anexo de la LGUM define las actividades económicas como:

*“b) Actividad económica: cualquier actividad de carácter empresarial o profesional que suponga la ordenación por cuenta propia de los medios de producción, de los recursos humanos, o ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o en la prestación de servicios.”*

La actividad de demolición y construcción de edificios, así como de promoción inmobiliaria que realiza el interesado, constituye una actividad económica y como tal está incluida en el ámbito de aplicación de la LGUM, cuyo artículo 2 establece:

*“Esta Ley será de aplicación al acceso a actividades económicas en condiciones de mercado y su ejercicio por parte de operadores legalmente establecidos en cualquier lugar del territorio nacional.”*

#### **b) Inicio de la tramitación de la reclamación en el marco del procedimiento del artículo 26 de la LGUM**

La reclamación tiene entrada en esta SECUM el 18 de mayo de 2020. Se plantea frente a una resolución de la Alcaldía de Vélez Málaga de fecha 27 de febrero (salida el 9 de marzo).

La Disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, establece la suspensión de términos y la interrupción de los plazos para la tramitación de los procedimientos de las entidades del sector público, entre los que se incluyen los procedimientos del artículo 26 y 28 de la LGUM. Los plazos se han reanudado el 1 de junio de 2020, en virtud de lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

Procede el inicio de la tramitación ya que se dan los requisitos contemplados en el artículo 26.1 de la LGUM.

#### **c) Análisis de la reclamación a la luz de los principios de la LGUM.**

La LGUM en su capítulo II, «Principios de garantía de la libertad de establecimiento y la libertad de circulación», incluye el principio de necesidad y proporcionalidad de las actuaciones de las autoridades competentes entre los principios generales necesarios para garantizar la unidad de mercado. Además, a fin de darles eficacia y alcance práctico, regula la instrumentación de dichos principios en el Capítulo IV, «Garantías al libre establecimiento y circulación».

En concreto, el **artículo 5<sup>2</sup>** de la LGUM, relativo al principio de necesidad y proporcionalidad, en su apartado primero, exige que las autoridades competentes que en el ejercicio de sus respectivas competencias establezcan límites al acceso a una actividad económica o su ejercicio, o exijan el

---

<sup>2</sup> **Artículo 5.** Principio de necesidad y proporcionalidad de las actuaciones de las autoridades competentes.

1. Las autoridades competentes que en el ejercicio de sus respectivas competencias establezcan límites al acceso a una actividad económica o su ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de esta Ley o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, motivarán su necesidad en la salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general de entre las comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

2. Cualquier límite o requisito establecido conforme al apartado anterior, deberá ser proporcionado a la razón imperiosa de interés general invocada, y habrá de ser tal que no exista otro medio menos restrictivo o distorsionador para la actividad económica.”



cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, motivarán su necesidad en la salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general de entre las comprendidas en el **artículo 3.11** de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio<sup>3</sup>. El apartado segundo del citado artículo considera que cualquier límite o requisito establecido deberá ser proporcionado a la razón imperiosa de interés general invocada, y habrá de ser tal que no exista otro medio menos restrictivo o distorsionador para la actividad económica.

El **artículo 9** establece que todas las autoridades competentes velarán, en las actuaciones administrativas, disposiciones y medios de intervención adoptados en su ámbito de actuación, por la observancia de los principios establecidos en la LGUM. En consecuencia, se hace extensible, entre otros, el comentado principio de necesidad y proporcionalidad a todas las actuaciones de la Administración por las que se limite una actividad económica y, con ello, a todos los requisitos que se establezcan para el acceso o ejercicio.

En el caso que nos ocupa, la reclamación se presenta frente a una Resolución de la Alcaldía en la que, en relación con el expediente de ruina urbanística de un inmueble, se autoriza su demolición (salvo la fachada) una vez obtenida la preceptiva licencia de obras municipal del edificio a construir y la necesaria autorización previa a la licencia de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga.

Mediante esa Resolución el Ayuntamiento de Vélez Málaga no estaría impidiendo al interesado realizar su actividad, sino imponiéndole un requisito al ejercicio de la misma en el caso de un inmueble concreto. En concreto, se condiciona su demolición parcial a la obtención de la licencia urbanística del edificio que se construya en el solar, lo que implica que el interesado tendrá que presentar también, simultáneamente, el proyecto del edificio a construir, que deberá ser aprobado por las autoridades competentes.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> **Artículo 3.** Definiciones.

A los efectos de esta Ley se entenderá por:

(...)

11. *Razón imperiosa de interés general»: razón definida e interpretada la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, limitadas las siguientes: el orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la preservación del equilibrio financiero del régimen de seguridad social, la protección de los derechos, la seguridad y la salud de los consumidores, de los destinatarios de servicios y de los trabajadores, las exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la sanidad animal, la propiedad intelectual e industrial, la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional y los objetivos de la política social y cultural.»*

<sup>4</sup> De acuerdo con la documentación presentada por el reclamante, el 17 de diciembre de 2018 solicitó licencia de obras para sustitución de edificación y restauración de fachada. Para ello presentó un proyecto básico sobre el que los técnicos municipales emitieron dos informes técnicos con observaciones (13/2/2019 y 4/7/2019). Sobre la base de esos informes, el

La vinculación de la autorización de ambas licencias (demolición y construcción) está amparada en los artículos 20 y 96 del PEPR, cuando se trata de una actuación en el entorno de un Bien de Interés Cultural (BIC). La obligación de restaurar o reconstruir los elementos protegidos está prevista en el artículo 75 del PEPR.

La imposición por parte de una Ordenanza municipal de la obtención simultánea de dos licencias (demolición y reconstrucción) es habitual en toda la legislación urbanística autonómica y en todo el territorio nacional. No sólo existen en este supuesto, sino que es habitual también en las licencias simultáneas de completar la urbanización que pueda quedar pendiente de edificar, o en la de obra y apertura de actividad, por poner algunos ejemplos.

De acuerdo con el informe de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía que se transcribe en la Resolución reclamada, el inmueble sobre el que recae este expediente está ubicado dentro del entorno BIC inscrito en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, denominado Real Convento de Santiago, así como dentro del conjunto histórico artístico de Vélez Málaga, inscrito también como BIC en ese mismo Catálogo. Además, el inmueble cuenta con protección arquitectónica según el Catálogo de bienes protegidos del PEPR y el expediente de ruina urbanística ha concluido que su fachada debe ser preservada.

De lo anterior cabe deducir que el Ayuntamiento estaría considerando que, al estar situado el inmueble en el entorno de un Bien de Interés Cultural, la protección del mismo y del conjunto histórico artístico del municipio exige que ambas actuaciones (demolición y construcción) se realicen seguidamente. Con ello se estaría evitando que pueda permanecer por un tiempo indeterminado un solar con una fachada exenta que se obliga a preservar, circunstancia que afectaría negativamente a la estética de la calle y el entorno en el que se encuentra, aún más teniendo en cuenta que, como medida cautelar de seguridad, la fachada debe apuntalarse para evitar su desplome.

Por tanto, puede deducirse que la razón imperiosa de interés general que se pretende salvaguardar mediante el requisito impuesto (la vinculación de la

---

Ayuntamiento le ha requerido la presentación de documentación adicional que resolviera las deficiencias detectadas de incumplimiento del PEPR (reconstrucción de los elementos protegidos enumerados en el catálogo – fachada, zaguán, escalera y patio – altura, edificabilidad, solución de cubierta, etc.). Además, sobre ese expediente la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga comunicó al Ayuntamiento de Vélez Málaga que no procedía emitir el informe preceptivo hasta la resolución de las observaciones recogidas en el informe municipal. El interesado considera también esta obligación de reconstrucción de los elementos protegidos (que recae sobre el propietario actual cuando la infracción del deber de conservación fue del anterior propietario) gravemente perjudicial para la actividad promotora, así como innecesaria y desproporcionada.

autorización de ambas licencias)<sup>5</sup> sería la protección del medioambiente urbano y del patrimonio histórico artístico de Vélez Málaga, que son dos de las razones recogidas en el artículo 5 de la LGUM. Además, la medida resultaría proporcionada al existir una relación causal clara entre esas razones y el requisito impuesto, sin que se perciba otro medio menos restrictivo de la actividad económica que permita alcanzar esos objetivos con el mismo nivel de protección.

Así, la salvaguarda del patrimonio histórico-artístico de los edificios, que en este caso exige el mantenimiento de la fachada, podría justificar la exigencia del proyecto de construcción del edificio que lo sustituya (con reconstrucción de los elementos protegidos) en el momento de la solicitud de declaración de ruina del edificio.

La inexistencia de esta obligación en otros territorios del Estado - y la desigualdad económica territorial que ello conllevaría alegada por el interesado - no debe entenderse como una vulneración del principio de discriminación que proclama el artículo 3 de la LGUM<sup>6</sup>. Según este principio la regulación no puede establecer, para los operadores económicos que ejercen en un mismo territorio, diferentes requisitos de acceso o ejercicio basados en alguna razón derivada de su lugar de residencia o establecimiento.

Asimismo, en relación con la regulación por parte de una Ordenanza municipal (de cualquier Ayuntamiento) de la obligación de reconstrucción de un inmueble y la correspondiente sanción por la infracción del deber de conservación, encaja sin dificultad en la legislación básica estatal y también en la legislación urbanística autonómica. Se trataría, en cualquier caso, de una “carga real” sobre el inmueble, con independencia de quién sea su titular.

#### **IV. CONCLUSIONES**

En la medida en que el contenido y la aplicación de un instrumento de planeamiento urbanístico pueda limitar el acceso o ejercicio de una actividad económica, éste habrá de ajustarse a los principios de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, en especial al principio de necesidad y proporcionalidad recogido en su artículo 5.

<sup>5</sup> Y la reconstrucción de los elementos protegidos.

<sup>6</sup> “**Artículo 3. Principio de no discriminación.**

1. Todos los operadores económicos tendrán los mismos derechos en todo el territorio nacional y con respecto a todas las autoridades competentes, sin discriminación alguna por razón del lugar de residencia o establecimiento.

2. Ninguna disposición de carácter general, actuación administrativa o norma de calidad que se refiera al acceso o al ejercicio de actividades económicas podrá contener condiciones ni requisitos que tengan como efecto directo o indirecto la discriminación por razón de establecimiento o residencia del operador económico.”

Esta Secretaría considera que la actuación del Ayuntamiento de Vélez - Málaga y la normativa que la sustenta se ajusta al principio de necesidad y proporcionalidad del artículo 5 de la LGUM, en tanto en cuanto atiende a la necesidad de garantizar la protección del entorno urbano y del patrimonio histórico artístico del municipio, sin que existan medidas menos distorsionadoras de la actividad económica que permitan alcanzar el objetivo con el mismo nivel de protección.

Madrid, 16 de junio de 2020

LA SECRETARÍA DEL CONSEJO PARA LA UNIDAD DE MERCADO