



CURSO/GUÍA PRÁCTICA EXPEDIENTES URBANÍSTICOS. Modelos y Formularios.



**AVISO PREVIO: ESTOS MODELOS ESTÁN REDACTADOS CON FINES DIDÁCTICOS.
SU USO DEBE SER REALIZADO CON ASISTENCIA LETRADA.**

Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	11
PARTE PRIMERA.	12
Licencias y disciplina urbanística	12
Capítulo 1. Licencias y disciplina urbanística.	12
1. El porqué de las licencias urbanísticas.	12
2. El procedimiento.	15
a. Solicitud del interesado	15
b. Comunicación al interesado.	17
c. Providencia de alcaldía	18
d. Informe de secretaría	19
e. Providencia de alcaldía	21
f. Informe de los servicios técnicos municipales	22
g. Notificación a las administraciones afectadas.	23
h. Informe-propuesta de secretaría	24
Capítulo 2. Obras mayores.	29
1. Modelo completo de expediente	29
a. Solicitud del interesado	29
b. Decreto de tramitación	31
c. Comunicación	32
d. Solicitud de informe o autorización previa a otros organismos	33
e. Petición de informes técnicos	34
f. Informe de los servicios técnicos municipales	35
g. Subsanación de defectos.	36
h. Informe jurídico	37
i. Propuesta de liquidación de impuesto y tasas	38
j. Resolución municipal de otorgamiento o denegación de la licencia	39
k. Notificación de la resolución	42
2. Licencia de obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta (Licencia de obra mayor).	43
a. Solicitud de licencia de edificación.	43
b. Solicitud de licencia de demolición de construcción y de edificación.	44
c. Solicitud de licencia de edificación y urbanización simultáneas	46
d. Requerimiento de presentación de documentos complementarios a la solicitud	49
e. Informe sobre subsanación de deficiencias	50
f. Notificación de hallarse en trámite un Instrumento de Planeamiento	51
g. Informe de los Servicios Técnicos solicitando la prestación de fianza	52
h. Requerimiento al solicitante de licencia para la constitución de aval bancario	54
3. Requerimiento de licencia de apertura previa a obra.	55
4. Escrito de desistimiento de solicitud de licencia	56
5. Licencia condicionada.	58
6. Deficiencias subsanables.	59
7. Propuesta de resolución favorable al otorgamiento	60
8. Resolución desfavorable a la licencia.	64
9. Acuerdo de concesión de licencia	65
10. Concesión de licencia con condicionantes	67

11. Denegación de licencia solicitada	68
12. Seguimiento de la obra por la Oficina Técnica Municipal	70
13. Devolución de fianza	71
14. Solicitud de certificación de actos presunto.	73
Capítulo 3. Obras menores	75
1 Escrito de solicitud de licencia	75
2. Presentación de documentos complementarios.	76
3 Informe Técnico Municipal	77
4. Fianza.	78
5. Concesión de licencia	79
6. Delimitación de las obras menores	81
Capítulo 4. Licencias de parcelación.	83
A. Licencia de parcelación.	83
1. Documentación a aportar.	83
2. Para las licencias de parcelación / segregación.	83
3. Para las declaraciones de innecesariedad de licencia de parcelación.	84
4. Documentación del Proyecto técnico de las obras de parcelación.	84
5. Documentos necesarios para tramitar la licencia de parcelación urbanística	85
B. Esquemas del procedimiento del proyecto de PARCELACIÓN.	86
1. Declaración de innecesariedad de licencia de parcelación rústica en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado.	86
2. Licencia de Parcelación en suelo urbano y urbanizable delimitado y declaraciones de innecesariedad de licencia en suelo con distintas clasificaciones o calificaciones urbanísticas.	88
3. Denuncia de oficio o de particulares por Parcelación Ilegal.	92
C. Formularios de PARCELACIÓN.	95
1. Solicitud del interesado pidiendo la licencia iniciando el expediente de parcelación.	95
Modelo a.	95
Modelo b.	97
2. Decreto de tramitación	98
Modelo a	98
Modelo b	99
3. Comunicación	100
4. Requerimiento al interesado para aportar documentación.	101
5. Oficio de requerimiento, en su caso, de subsanación de deficiencias de la solicitud	102
Modelo a	102
Modelo b	103
6. Informes técnicos.	104
Modelo a. Informe técnico municipal básico.	104
Modelo b. Informe de los Servicios Técnicos municipales favorable al otorgamiento.	105
Modelo c. Informe de los Servicios Técnicos municipales desfavorable al otorgamiento	106
Modelo d. Informe jurídico con fundamentación favorable y/o desfavorable.	107
7. Resolución municipal de otorgamiento o denegación de la licencia	108
Modelo a	108
Modelo b.	110
8. Resolución municipal declarando la innecesariedad de licencia de parcelación.	111

9. Notificación de la resolución.	112
Modelo a	112
Modelo b	113
10. Modelo de expediente de agrupación de fincas, proyecto de parcelación y documento de propuesta de adjudicación de parcelas edificables.	114
11. Modelo de régimen de ordenanzas en materia de parcelación.	117
Capítulo 5. Otras clases de licencias.	123
1. Solicitud de licencia para movimiento de tierras	123
2. Solicitud para primera ocupación. Otros relativos a la primera ocupación.	124
3. Solicitud de licencia de cambio de uso de un edificio. Varios relativos al cambio de uso.	127
4. Solicitud de licencia para demolición de edificaciones. Otros relacionados con la demolición.	130
Capítulo 6. Ordenanza en materia de licencias.	133
- Modelo de Ordenanzas reguladoras	133
PARTE SEGUNDA.	137
Expedientes respecto de licencias.	137
Capítulo 7. Expediente de suspensión de licencias	137
1. Expediente de suspensión potestativa	139
2. Informe Jurídico	140
3. Acuerdo de suspensión potestativa	141
4. Anuncio de la suspensión	142
5. Expediente de suspensión obligatoria	143
6. Informe Jurídico	144
7. Acuerdo de suspensión obligatoria	145
8. Anuncio de la suspensión	147
Capítulo 8. Caducidad de licencias.	149
Expediente de caducidad de licencia.	149
PARTE TERCERA.	153
Expedientes por infracciones urbanísticas.	153
Capítulo 9. Obras sin licencia e ilegales.	153
1. Expediente de legalización de edificaciones ilegales.	153
2. El procedimiento de legalización.	155
a. Denuncia de tercero.	155
b. Acta de oficio.	156
c. Providencia de alcaldía	157
d. Informe de secretaría	158
e. Providencia de alcaldía	161
f. Informe de los servicios técnicos	162
g. Informe urbanístico	163
h. Resolución de alcaldía	165
i. Notificación al interesado	167
j. Notificación al registro de la propiedad	168

k. Certificados del secretario.	169
l. Informes técnicos.	170
m. Providencias.	172
n. Notificaciones.	177

Capítulo 10. Legalización de actuaciones parcialmente ilegales. 179

1. Expediente de Legalización de actuaciones parcialmente ilegales.	179
2. El procedimiento.	181
a. Denuncia de tercero.	181
b. Acta de oficio.	182
c. Providencia de alcaldía	183
d. Informe de secretaría	184
e. Providencia de alcaldía	187
f. Informe de los servicios técnicos	188
g. Informe urbanístico	189
h. Resolución de alcaldía	190
i. Notificación al interesado	192
j. Notificación al registro de la propiedad	193
k. Certificados del secretario.	194
l. Informes técnicos.	195
m. Comunicaciones a suministradores.	197
n. Providencias.	198
ñ. Notificaciones.	202

Capítulo 11. Denuncias por infracciones urbanísticas. 204

1. Informe denuncia	204
2. Decreto actuaciones previas	206
3. Informe Técnico Municipal	207
4. Decreto paralización obras	208
5. Iniciación procedimiento sancionador	210
6. Propuesta resolución	212
7. Notificación propuesta resolución	214
8. Resolución	216

Capítulo 12. Expediente sancionador. 221

1. Infracción Urbanística	221
2. El procedimiento.	226
a. Iniciación de oficio.	226
b. Providencia.	227
c. Informe de secretaría	228
d. Informes técnicos.	236
e. Resolución.	237
f. Notificaciones.	239
g. Alegaciones.	248
h. Resolución de alcaldía	251

Capítulo 13. El expediente contra obras terminadas sin ajustarse a licencia o sin licencias. 255

1. Modelo de expediente	255
2. Resolución municipal incoando expediente	257
3. Propuesta de resolución	259
4. Resolución del expediente	261

PARTE CUARTA.	264
El expediente sancionador urbanístico.	264
Capítulo 14. Esquemas de expediente sancionador urbanístico.	264
A. DENUNCIA URBANÍSTICA	264
B. DENUNCIA DE OFICIO O DE PARTICULARES SOBRE LA CONSTRUCCIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE	268
Expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística alterada.	270
Expediente sancionador.	270
C. EXPEDIENTE URBANÍSTICO SANCIONADOR.	272
1. Iniciación del expediente sancionador urbanístico	272
2. Órganos competentes en procedimientos sancionadores urbanísticos.	275
3. Garantías.	276
4. Fase de instrucción del procedimiento sancionador urbanístico	283
5. Fase de resolución del procedimiento sancionador urbanístico	284
6. Publicidad de las sanciones.	286
D. FORMULARIOS.	287
1. Informe denuncia	287
2. Decreto actuaciones previas	288
3. Informe Técnico Municipal	289
4. Decreto paralización obras	290
5. Iniciación procedimiento sancionador	292
6. Propuesta resolución	294
7. Notificación propuesta resolución	296
8. Resolución	298
Capítulo 15. Expediente de suspensión en relación con obras de edificación en curso de ejecución sin licencia.	302
A. EXPEDIENTE DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD. EXPEDIENTE SANCIONADOR.	302
B. SUSPENSIÓN DE OBRAS. OBRAS EN CURSO DE EJECUCIÓN EJECUTADAS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A ELLA	304
C. EXPEDIENTE DE SUSPENSIÓN EN RELACIÓN CON OBRAS DE EDIFICACIÓN EN CURSO DE EJECUCIÓN SIN LICENCIA	307
1. Iniciación de expediente	308
a. Denuncia	308
b. Informe de los servicios municipales	309
2. Decreto de incoación	310
3. Informe técnico	311
4. Informe jurídico.	312
5. Decreto de suspensión de las obras	314
Modelo a.	314
Modelo b.	315
Modelo c.	317
6. Notificación.	318

Modelo a.	318
Modelo b.	319
D. SUSPENSIÓN DE OBRAS Y RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.	320
1. Decreto de suspensión de obras y restauración de la legalidad urbanística.	320
2. Notificaciones municipales.	322
3. Variaciones en función de concesión de licencia posterior.	324
4. Certificaciones e informes municipales.	326
5. Expediente final. Resolución.	330
6. Notificaciones.	333
TALLER DE TRABAJO	334
Formularios del expediente de protección de la legalidad urbanística como consecuencia de obras de edificación en curso sin licencia.	334
1. Providencia municipal.	335
2. Informe del técnico municipal.	336
3. Resolución de Alcaldía.	337
4. Notificación a los interesados	338
5. Tramitación en caso de obras de edificación sin licencia INCOMPATIBLES con la ordenación urbanística	340
a. Informe de los servicios técnicos.	340
b. Trámite de audiencia a los interesados	342
c. Resolución de alcaldía	343
d. Notificación a los interesados	345
6. Tramitación en caso de obras de edificación sin licencia COMPATIBLES con la ordenación urbanística	347
a. Informe de los servicios técnicos.	347
b. Trámite de audiencia a los interesados	349
c. Resolución de alcaldía	350
d. Notificación a los interesados.	352
7. Tramitación en caso de obras de edificación CONTRAVINIENDO LAS CONDICIONES DE LA LICENCIA U ORDEN DE EJECUCIÓN	354
a. Informe de los servicios técnicos.	354
b. Trámite de audiencia a los interesados	356
c. Resolución de alcaldía	357
d. Notificación a los interesados.	359
E. ESPECIALIDADES EN OBRA TERMINADA.	361
1. Expediente. Informe. Obras de edificación terminadas, sin licencia o sin ajustarse.	361
2. Notificaciones y certificaciones municipales.	365
3. Audiencias parte interesada e informes jurídicos.	367
4. Resolución y notificaciones finales.	370
Capítulo 16. Formularios de inspección por incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.	375
1. Acta de inspección	375
2. Denuncia de particular	377
3. Providencia de la alcaldía.	379

4. Informe técnico. _____	380
5. Alegaciones de la propiedad al acuerdo de inicio de la orden de ejecución _____	383
6. Informe jurídico _____	384
TALLER DE TRABAJO _____	388
Formularios casos reales (texto completo) _____	388
1. Acuerdo de incoación del procedimiento de disciplina urbanística _____	388
2. Alegaciones del presunto responsable _____	391
3. Apertura del periodo de prueba. _____	394
4. Propuesta de resolución _____	396
5. Resolución _____	403
Capítulo 17. Procedimiento sancionador. _____	405
1. Providencias y resoluciones iniciales iniciando el expediente sancionador. _____	405
2. Fase de prueba. Propuesta de resolución y alegaciones. _____	411
3. Fase de resolución del expediente sancionador. _____	416
4. Notificaciones. _____	418
PARTE QUINTA. _____	420
Declaración de Ruina Ordinaria _____	420
Capítulo 18. Declaración de Ruina Ordinaria _____	420
Esquemas de expedientes urbanísticos de ruina y licencias urbanísticas de ruina y rehabilitación. _____	420
1. Expediente de ruina de edificios catalogados y no catalogados. _____	420
2. Expediente de inclusión en el Registro Municipal de Solares. _____	427
3. Ordenes de Ejecución para la Conservación de la Edificación _____	430
4. Licencia Urbanística de Obra Mayor (Reforma, Restauración y Ampliación de edificios). _____	435
5. Licencia Urbanística de Obra Mayor (Rehabilitación Integral de edificios). _____	440
6. Licencia de Demolición. _____	446
Capítulo 19. Declaración de Ruina Ordinaria _____	450
1. Expediente _____	450
2. Procedimiento. _____	453
a. Iniciación del procedimiento. De oficio, por particular o servicios técnicos. _____	453
b. Providencia de alcaldía _____	461
c. Informe de secretaría _____	462
d. Providencias. _____	465
e. Comunicaciones a interesados y afectados. Alegaciones. _____	466
f. Dictamen pericial. _____	469
g. Informes técnicos. _____	472
h. Resolución de alcaldía de declaración de ruina _____	475
i. Notificaciones. _____	477
Capítulo 20. Declaración de Ruina Inminente _____	479
1. Expediente _____	479
2. Procedimiento. _____	481

a. Iniciación del procedimiento. De oficio, por particular o servicios técnicos.	481
b. Resolución de la alcaldía	489
c. Notificaciones.	491
PARTE SEXTA	493
Convenios urbanísticos	493
Capítulo 21. Convenios urbanísticos.	493
Expedientes urbanísticos y formularios de tramitación.	493
A1. ESQUEMA DEL PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO.	493
A2. FORMULARIOS.	497
1. Propuesta de convenio urbanístico de planeamiento.	497
2. Admisión a trámite del expediente del tramitación de convenio urbanístico de planeamiento.	498
3. Informes técnicos y jurídicos del expediente del convenio de planeamiento.	499
Modelo a. Informe técnico	499
Modelo b. Informe jurídico.	500
4. Resoluciones municipales relativas a la admisión.	501
5. Edictos, certificaciones y notificaciones municipales.	503
B1. ESQUEMA DEL PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS DE GESTIÓN.	507
B2. FORMULARIOS.	510
1. Solicitud particular para la sustitución del sistema de actuación de cooperación por el de compensación, mediante convenio urbanístico.	510
2. Providencia de alcaldía	511
Modelo a.	511
Modelo b.	512
3. Informe de secretaría	513
4. Presentación por los propietarios de una propuesta de convenio de gestión.	515
5. Formalización del convenio propuesto y diligencias.	517
6. Publicidad.	520
7. Alegaciones.	522
8. Informes técnicos. Respuesta a alegaciones.	523
Modelo a (valoraciones técnico jurídicas en caso de alegaciones).	523
Modelo b. Informe jurídico sobre propuesta.	526
Modelo c. Informe jurídico tras aprobación de convenio de gestión.	527
9. Textos finales de convenios. Modelo de gestión y ejecución de planeamiento.	528
10. Diligencias municipales.	531
11. Informe con propuesta de secretaría.	533
12. Dictamen de la comisión informativa.	535
Modelo a. Admisión a trámite de la propuesta de convenio.	535
Modelo b.	536
Modelo c.	537
Modelo d.	537



13. Acuerdo plenario.	539
Modelo a.	539
Modelo b.	541
Modelo c.	542
Modelo d.	543
14. Notificaciones y diligencias municipales.	544
C. Formularios. Supuestos especiales de convenios urbanísticos.	551

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Técnicas de redacción de formularios de expedientes urbanísticos.**

PARTE PRIMERA.

Licencias y disciplina urbanística

Capítulo 1. Licencias y disciplina urbanística.



1. El porqué de las licencias urbanísticas.