



# CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE ANDALUCÍA





**Índice**

**¿QUÉ APRENDERÁ?..... 22**

**PARTE PRIMERA ..... 23**

    Introducción a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)..... 23

**Capítulo 1. Principios de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)..... 23**

**1. Una única ley para el urbanismo andaluz. .... 23**

        a. La LISTA incluye, urbanismo, ordenación del litoral y la ordenación urbanística en Andalucía..... 23

        b. Derogaciones de leyes de urbanismo y de ordenación territorial. .... 24

**2. Primera ley que rompe con la rigidez del planeamiento urbanístico tradicional del urbanismo español. .... 24**

        a. El sistema tradicional español de planeamiento y gestión establecido en el Real Decreto 1346/1976 .. 25

        b. Desarrollo sostenible de los municipios..... 25

        c. Agilización del proceso de tramitación..... 28

**3. Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía. 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..... 29**

**PARTE SEGUNDA ..... 31**

**Tipología del suelo..... 31**

**Capítulo 2. Tipología del suelo. .... 31**

**1. Simplificación del suelo en dos categorías. .... 31**

**2. Suelo urbano ..... 32**

        a. Concepto de suelo urbano andaluz. .... 32

        b. Derechos y deberes de la propiedad del suelo urbano..... 32

        c. El solar en suelo urbano..... 33

        d. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano..... 33

        e. Actuaciones de reforma interior ..... 34

**3. Suelo rústico..... 36**

        a. Concepto de suelo rústico andaluz..... 36

            Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial..... 36

            Suelo rústico preservado por la naturaleza ..... 36

            Suelo rústico preservado por el urbanismo ..... 36

            Suelo rústico común ..... 36

        b. Hábitat rural diseminado..... 37

        c. Derechos y deberes de la propiedad del suelo rústico ..... 37

        d. Excepciones a asentamientos y parcelaciones..... 38

        e. Viviendas unifamiliares aisladas..... 39

        f. Actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico ..... 39

            Actuaciones de nueva urbanización ..... 39

**PARTE TERCERA ..... 42**



Instrumentos de ordenación territorial .....	42
<b>Capítulo 3. Instrumentos de ordenación territorial .....</b>	<b>42</b>
1. Instrumentos de ordenación territorial, de protección del litoral y del paisaje.....	42
2. Concepto y alcance de la ordenación territorial .....	44
3. Planes de ordenación territorial en Andalucía.....	45
a. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía .....	45
b. Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional. ....	46
c. Proyectos de Actuación Autonómicos .....	46
4. Determinaciones para la protección del litoral .....	48
5. Determinaciones para la protección del paisaje .....	49
<b>PARTE CUARTA .....</b>	<b>51</b>
Planeamiento urbanístico .....	51
<b>Capítulo 4. Planeamiento urbanístico .....</b>	<b>51</b>
1. La ordenación urbanística .....	51
2. El Plan de Ordenación Intermunicipal .....	52
3. El Plan General de Ordenación Municipal .....	52
4. El Plan Básico de Ordenación Municipal.....	53
5. Los Planes Parciales de Ordenación .....	54
6. Los Planes de Reforma Interior (PERI) .....	54
7. Los Estudios de Ordenación.....	55
8. Los Planes Especiales .....	55
9. Los Estudios de Detalle.....	56
10. Los Catálogos .....	56
11. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.....	57
<b>TALLER DE TRABAJO.....</b>	<b>58</b>
<b>Formularios específicos del planeamiento de Andalucía. ....</b>	<b>58</b>
Modelo alegaciones a la información pública de avance de un plan general de ordenación urbana.....	58
Escrito de alegaciones a la aprobación inicial de un plan de ordenación urbana. ....	59
Plan parcial de iniciativa particular .....	60
<b>TALLER DE TRABAJO.....</b>	<b>69</b>
<b>Formularios de tramitación de planes parciales en Andalucía. ....</b>	<b>69</b>
<b>Expediente municipal para la tramitación de un plan parcial de iniciativa particular. ....</b>	<b>69</b>
<b>Solicitud del interesado. ....</b>	<b>69</b>
<b>Comunicación al interesado de plazos para resolver y sentido del silencio administrativo. ....</b>	<b>71</b>
<b>Providencia de la Alcaldía (o de la Delegación de Urbanismo si se hubiere conferido dicha</b>	



delegación).....	72
Informe Técnico.....	73
Informe Jurídico. ....	74
Requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la documentación.....	76
Aprobación inicial del Plan Parcial.....	77
Información pública mediante anuncio. ....	79
Notificación de la resolución o acuerdo de aprobación inicial del Plan Parcial.....	80
Certificado del trámite de información pública. ....	81
Petición de informe a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. .	82
Dictamen de la Comisión Informativa competente sobre la aprobación definitiva del Plan Parcial.	83
Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento.....	84
Notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial. ....	84
Solicitud de práctica de asiento en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento. ....	84
Anuncio en el BOP. ....	85
Remisión al Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento .... de la certificación administrativa comprensiva de los datos de la publicación. ....	85
<b>Formularios andaluces de tramitación de planes parciales. ....</b>	<b>87</b>
1. Solicitud de promotor .....	87
2. Providencia del Alcalde determinando la evacuación de informes preceptivos .....	88
3. Informe técnico a la vista de la solicitud .....	89
4. Informe jurídico/propuesta de resolución sobre admisión a trámite.....	90
5. Notificación del Decreto de la Alcaldía-Presidencia admitiendo a trámite la solicitud.....	92
6. Nota interior dirigida al Área de Hacienda, Gestión Catastral, para que informe sobre los titulares catastrales colindantes. ....	94
7. Informe titulares catastrales .....	95
8. Edicto en BOP de apertura de información pública.....	96
9. Notificación personal a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del Proyecto de Actuación. ....	97
10. Certificado del resultado de la información pública.....	98
11. Informe técnico y jurídico/propuesta de resolución favorable. ....	99
12. Requerimiento e informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes a emitir en plazo no superior de 30 días. ....	100
13. Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo que se eleva al Ayuntamiento Pleno para la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación .....	100
14. Notificación acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de aprobación del Proyecto de Actuación.	101



15. Edicto publicación en BOP parte dispositiva del acuerdo plenario a cuenta del promotor...	103
16. Traslado a la Delegación Provincial de la COPT certificado resolución aprobación Proyecto de Actuación y Edicto publicado .....	103
<b>TALLER DE TRABAJO.....</b>	<b>104</b>
<b>Caso real y Expediente completo. Memoria dispositiva de ordenación del PGOU de Málaga....</b>	<b>104</b>
A. MEMORIA JUSTIFICATIVA. ....	104
B. ORDENANZAS REGULADORAS. ....	104
C. PLAN DE ETAPAS. ....	104
D. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	104
E. PLANOS. ....	104
F. ANEJO DE MOVILIDAD.....	104
<b>TALLER DE TRABAJO.....</b>	<b>224</b>
<b>Caso real y Expediente completo. Modelo de estudio de detalle en Sevilla.....</b>	<b>224</b>
<b>TALLER DE TRABAJO.....</b>	<b>242</b>
<b>Caso real y Expediente completo. Modificación de Plan especial en Sevilla. ....</b>	<b>242</b>
<b>TALLER DE TRABAJO.....</b>	<b>298</b>
<b>Caso real y Expediente completo. Modelo de Plan especial de reforma interior (PERI) presentado por una Junta de compensación en Sevilla.....</b>	<b>298</b>
<b>PARTE QUINTA .....</b>	<b>363</b>
<b>La ejecución urbanística.....</b>	<b>363</b>
<b>Capítulo 5. La ejecución urbanística .....</b>	<b>363</b>
<b>Capítulo 6. Convenios urbanísticos. ....</b>	<b>366</b>
<b>1. Clases de convenios urbanísticos. ....</b>	<b>366</b>
<b>2. Naturaleza jurídica y tramitación administrativa.....</b>	<b>367</b>
<b>3. Convenios urbanísticos con percepción económica. ....</b>	<b>367</b>
<b>4. Regulación de los convenios urbanísticos en el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía. 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.....</b>	<b>368</b>
<b>Capítulo 7. Parcelación y reparcelación .....</b>	<b>371</b>
<b>1. Parcelación urbanística .....</b>	<b>371</b>
<b>2. Reparcelación urbanística .....</b>	<b>372</b>
a. Concepto de reparcelación urbanística.....	372
b. Clases de reparcelación urbanística. ....	372
c. Distribución de beneficios y cargas .....	372
<b>3. Efectos de la reparcelación urbanística. ....</b>	<b>373</b>
<b>TALLER DE TRABAJO.....</b>	<b>374</b>



<b>Formularios específicos de reparcelación en Andalucía.....</b>	<b>374</b>
Acuerdo de aprobación definitiva de delimitación de unidades de ejecución en momento posterior a la aprobación del planeamiento, en Andalucía.....	374
Acuerdo de aprobación inicial de delimitación de unidades de ejecución en momento posterior a la aprobación del planeamiento, en Andalucía.....	375
Acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación en Andalucía.....	375
Acuerdo de aprobación inicial de un proyecto de reparcelación en Andalucía.....	376
<b>Capítulo 8. El Agente urbanizador.....</b>	<b>377</b>
<b>1. Concepto de agente urbanizador.....</b>	<b>377</b>
<b>2. Ejecución urbanística por vía indirecta.....</b>	<b>377</b>
<b>3. Intervención del agente urbanizador en el sistema de compensación.....</b>	<b>378</b>
a. Agente urbanizador incompatible con junta de compensación.....	378
b. Sustitución del sistema de compensación por incumplimiento de los plazos.....	379
c. Convenio urbanístico con agente urbanizador en sistema de compensación.....	379
<b>4. El agente urbanizador en el sistema de cooperación.....</b>	<b>380</b>
Pago de los gastos de urbanización por las personas propietarias.....	380
<b>5. El agente urbanizador y la expropiación urbanística.....</b>	<b>381</b>
<b>Capítulo 9. Entidades de conservación en Andalucía.....</b>	<b>382</b>
<b>1. Deber de conservación de las obras de urbanización.....</b>	<b>382</b>
<b>2. Entidad urbanística de conservación.....</b>	<b>382</b>
<b>3. El supuesto de la Entidad de Urbanización como entidad urbanística colaboradora.....</b>	<b>383</b>
<b>Capítulo 10. Juntas de compensación en Andalucía.....</b>	<b>384</b>
<b>1. Características del sistema de actuación de compensación.....</b>	<b>384</b>
<b>2. Iniciativa para el establecimiento del sistema y sus efectos.....</b>	<b>385</b>
<b>3. Constitución de la Junta de Compensación.....</b>	<b>386</b>
<b>4. Régimen de la Junta de Compensación.....</b>	<b>386</b>
a. La Junta de compensación como ente corporativo de derecho público.....	386
b. Recurso de los acuerdos de la Junta de compensación ante el ayuntamiento.....	387
c. Garantías en el proceso de reparcelación.....	387
d. Transmisiones de terrenos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación.....	387
e. Requisitos para la disolución de la Junta de compensación.....	387
<b>5. Sustitución del sistema de compensación por incumplimiento de los plazos.....</b>	<b>388</b>
<b>Capítulo 11. El sistema de expropiación.....</b>	<b>389</b>
<b>1. Características del sistema de actuación por expropiación.....</b>	<b>389</b>
<b>2. Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo.....</b>	<b>389</b>
<b>3. Procedimientos a seguir para la expropiación forzosa por razón de urbanismo.....</b>	<b>391</b>
<b>4. Aprobación y efectos de la tasación conjunta.....</b>	<b>391</b>
<b>5. Relación de personas propietarias y descripción de bienes y derechos.....</b>	<b>391</b>



6. Justiprecio y pago en especie, órgano competente para su fijación y bonificación por avenencia .....	392
7. Liberación de la expropiación .....	392
8. Derecho de reversión y retasación de los bienes y derechos expropiados por razón de urbanismo .....	393
9. Los beneficiarios de la expropiación forzosa por razón de urbanismo .....	393
<b>Capítulo 12. Derecho de superficie .....</b>	<b>394</b>
<b>PARTE SEXTA .....</b>	<b>395</b>
Licencias urbanísticas.....	395
<b>Capítulo 13. Licencias urbanísticas .....</b>	<b>395</b>
1. Actos sujetos a licencia urbanística municipal .....	395
2. Licencias para viviendas prefabricadas. ....	396
3. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa .....	396
4. Eficacia temporal y caducidad de los medios de intervención administrativa .....	397
5. Acceso a los servicios por las empresas suministradoras .....	398
6. Licencias mediante colaboración público-privada .....	399
Las Entidades Urbanísticas Certificadoras en el 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.....	400
Ámbitos de colaboración y actuación .....	400
Obligaciones de las Entidades Urbanísticas Certificadoras.....	401
El informe o certificado de las Entidades Urbanísticas Certificadoras.....	402
Registro de las Entidades Urbanísticas Certificadoras de Andalucía .....	403
<b>TALLER DE TRABAJO.....</b>	<b>404</b>
Guía práctica de aplicación de la declaración responsable y la comunicación previa en urbanismo de Andalucía. Texto completo. ....	404
<b>TALLER DE TRABAJO.....</b>	<b>479</b>
<b>Formularios específicos de tramitación de licencias urbanísticas en Andalucía. ....</b>	<b>479</b>
Resolución por la que se inicia expediente de declaración de caducidad de una licencia y se da audiencia al interesado, en Andalucía .....	479
Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto, en Andalucía ....	480
Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias en la solicitud de licencia, en Andalucía. ....	481
Resolución por la que se declara la caducidad de una licencia, en Andalucía.....	481
Resolución por la que se suspenden los efectos de una licencia, en Andalucía .....	482
Incoación de procedimiento de revisión de una licencia, en Andalucía .....	483
Resolución por la que se requiere al interesado para la legalización de obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a ella, en Andalucía.....	483
Resolución por la que se ordena la suspensión de obras en curso por realizar obras sin licencia y requerimiento de legalización en Andalucía.....	484
<b>PARTE SÉPTIMA .....</b>	<b>486</b>





Ruina edificatoria .....	486
<b>Capítulo 14. Edificios en ruina y solares abandonados. ....</b>	<b>486</b>
1. Deber de conservación y rehabilitación .....	486
2. Inspección técnica de construcciones y edificaciones .....	487
3. Situación legal de ruina urbanística .....	487
4. La declaración de la situación legal de ruina urbanística .....	488
5. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación .....	489
<b>TALLER DE TRABAJO.....</b>	<b>492</b>
Formularios específicos para la ruina urbanística en Andalucía. ....	492
Resolución por la que se ordenan medidas de carácter provisional, en Andalucía. ....	492
Adopción de medidas de seguridad por urgencia y peligro en la demora de la declaración de ruina en Andalucía. ....	493
Resolución por la que se repercuten al interesado los costes generados por ejecución subsidiaria de una orden de ejecución, en Andalucía. ....	493
Inicio del expediente de ruina en Andalucía. ....	494
Orden de ejecución de obras en Andalucía. ....	494
Resolución final de expediente de declaración de ruina en Andalucía. ....	495
Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de ruina física inminente en Andalucía. ....	496
<b>PARTE OCTAVA.....</b>	<b>498</b>
Disciplina urbanística .....	498
<b>Capítulo 15. Disciplina urbanística.....</b>	<b>498</b>
1. Inspección urbanística.....	498
2. Visitas y actas de inspección.....	499
3. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título preceptivo o contraviniéndolo	500
4. Ejecución forzosa de las medidas de adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística .....	501
5. Imposibilidad de ejecución .....	502
6. Restablecimiento de la legalidad frente a actuaciones con título habilitante ilegal (nulidad de licencias) .....	502
7. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sometidas a declaración responsable o comunicación previa.....	503
8. Clases de infracciones .....	504
10. Responsables de las infracciones .....	506
<b>TALLER DE TRABAJO.....</b>	<b>508</b>





Formularios específicos del régimen sancionador en Andalucía.....	508
Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en Andalucía.....	508
Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución.....	509
Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador. ....	509
Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador, en Andalucía. ....	510
Propuesta de resolución en Andalucía.....	511
Resolución de alcaldía por la que se procede a la imposición de multa coercitiva por incumplimiento de orden de ejecución en Andalucía. ....	512
Resolución sancionadora en Andalucía.....	513
Resolución de inicio de expediente sancionador en Andalucía. ....	514
<b>Capítulo 16. Edificaciones irregulares. ....</b>	<b>516</b>
1. Situación de asimilado a fuera de ordenación .....	516
2. Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares .....	518
3. Incorporación al planeamiento urbanístico de edificaciones irregulares .....	519
<b>TALLER DE TRABAJO.....</b>	<b>520</b>
Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la comunidad autónoma de Andalucía.....	520
<b>VIGENTE HASTA SU SUSTITUCIÓN REGLAMENTARIA.....</b>	<b>520</b>
1. Justificación de una amnistía urbanística. ....	520
2. Estructura del Decreto-Ley 3/2019. ....	522
3. Reforma de la Ley del suelo de Andalucía. ....	524
a. Definiciones de la situación de fuera de ordenación y de la situación de asimilado a fuera de ordenación. ....	524
b. Necesidad de licencia municipal para el acceso al Registro de la Propiedad de cualquier segregación en suelo no urbanizable. ....	524
c. Infracción la publicidad en la web y en las redes informáticas de procesos parcelatorios ilegales. ....	524
4. Objeto del Decreto-Ley 3/2019.....	524
a. Medidas urgentes sobre las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.....	524
b. Definiciones .....	525
Edificación .....	525
Agrupación de edificaciones .....	525
Edificación aislada.....	525
Edificación irregular .....	525
Edificación terminada .....	525
5. Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio. ....	525
a. Ley 19/1975 .....	525



b. Ley 8/1990.....	526
c. Certificación administrativa municipal.....	526
<b>6. Régimen de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación ...</b>	<b>526</b>
a. Situación de asimilado a fuera de ordenación .....	526
Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas.....	526
b. Acreditación registral.....	527
<b>7. Reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.....</b>	<b>527</b>
a. Competencia y normas generales del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.....	527
b. Inicio e instrucción del procedimiento del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.....	528
c. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad.....	529
d. Resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.....	530
e. Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación declaradas.....	531
<b>8. Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares .....</b>	<b>533</b>
a. Objeto del Plan Especial de adecuación ambiental y territorial.....	533
b. Criterios de identificación y delimitación.....	533
c. Contenido del Plan Especial.....	534
d. Medidas de adecuación ambiental y territorial.....	535
e. Procedimiento y ejecución.....	536
f. Efectos de la aprobación del Plan Especial.....	536
<b>9. La incorporación de las edificaciones irregulares al planeamiento urbanístico general.....</b>	<b>537</b>
a. Régimen general de incorporación al planeamiento urbanístico de edificaciones irregulares.....	538
b. Estándares en ámbitos con agrupaciones de edificaciones irregulares incorporadas al planeamiento urbanístico.....	538
c. Costes y obligaciones derivadas de la regularización de las edificaciones.....	538
<b>10. Incorporación al planeamiento urbanístico de las edificaciones irregulares en suelo urbano y suelo urbanizable.....</b>	<b>539</b>
a. Incorporación al planeamiento general de las edificaciones irregulares en suelo urbano y suelo urbanizable.....	539
b. Incorporación mediante revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.....	539
<b>11. Incorporación al planeamiento urbanístico general de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable.....</b>	<b>540</b>
a. Identificación y delimitación de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable para su incorporación al planeamiento general.....	540
b. Criterios para la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable.....	541
c. Modulación de los parámetros de crecimientos en agrupaciones de edificaciones irregulares que se incorporen al planeamiento general.....	542
d. Régimen de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable incorporados al planeamiento general.....	544
e. Régimen de las agrupaciones de edificaciones irregulares incompatibles con la ordenación urbanística.....	546
<b>12. Régimen transitorio.....</b>	<b>546</b>
<b>TALLER DE TRABAJO.....</b>	<b>547</b>



**La figura de los planes especiales para las agrupaciones de edificaciones irregulares. Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía. VIGENTE HASTA SU REGULACIÓN REGLAMENTARIA.....547**

**1. Los planes especiales en la regularización de edificaciones tras el Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre.....547**

**2. Los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial regularán la agrupación en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. ....547**

- a. Viabilidad económica de la actuación que se propone ..... 548
- b. Edificaciones irregulares que no puedan incorporarse al planeamiento. .... 548
- c. Objeto de los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial ..... 549
- d. Plan Especial de las edificaciones irregulares que constituyan una agrupación ..... 549
- e. Regulación conjunta por el Plan especial de las infraestructuras de servicios para garantizar unas condiciones de mínimas de seguridad y salubridad..... 550

**3. Procedimiento de los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares conforme al Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía .....550**

**4. La regulación del régimen general de incorporación al planeamiento urbanístico de edificaciones irregulares.....551**

**TALLER DE TRABAJO.....553**

**Consultas de la Junta de Andalucía. Preguntas y respuestas sobre las edificaciones irregulares en situación de AFO (asimilado a fuera de ordenación) tras el Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la comunidad autónoma de Andalucía. VIGENTE HASTA SU REGULACIÓN REGLAMENTARIA .....553**

Edificaciones irregulares en situación de AFO..... 553

**1. Edificaciones terminadas sin declaración de AFO .....553**

- ¿En qué situación se encuentra la edificación irregular para la que hubiera transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, mientras NO se declare en situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO)?..... 553
- ¿Pueden acceder al Registro de la Propiedad las edificaciones irregulares para las que hubiera transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística si no se han declarado en situación de AFO? ..... 554

**2. Solicitud de declaración de AFO .....554**

- ¿Qué puede hacer el propietario de una edificación irregular que se encuentre terminada, y para la que hubiera transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística?554
- ¿Puede solicitar la Declaración de AFO el propietario de una edificación irregular que se encuentra situada dentro o junto a una agrupación de edificaciones?..... 554
- ¿Puede solicitar la Declaración de AFO el propietario de una edificación irregular sea cual sea la clase de suelo en la que se encuentre? ..... 555
- ¿Es posible la Declaración en situación de AFO de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable de especial protección? ..... 555
- ¿Y si la especial protección hubiera sido posterior a la edificación? ..... 555
- ¿Es posible el reconocimiento de AFO en zonas con riesgos, por ejemplo suelos inundables? ..... 555

**3. Fuera de ordenación y asimilado a fuera de ordenación .....555**

- ¿Qué relación existe entre el AFO y el fuera de ordenación?..... 555



¿Existe el Fuera de Ordenación parcial? .....	556
¿Es posible una declaración parcial de AFO? .....	556
¿Qué tiene que presentar el propietario en el Ayuntamiento para solicitar la Declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO) de su edificación? .....	556
¿Cuáles son las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigibles para poder declarar AFO? ..	557
¿Quién comprueba las condiciones de salubridad y seguridad si la Declaración de AFO la solicita el propietario? .....	557
¿Es posible dar un AFO condicionado a la realización de obras posteriores? .....	557
¿Qué informes sectoriales deben solicitarse en el procedimiento de declaración de AFO? .....	557
¿Cómo se controla la existencia de recursos hídricos para las edificaciones irregulares a las que pudiera reconocerse AFO? .....	557

#### **4. Condiciones de parcela en la Declaración de AFO.....558**

¿Es posible reconocer AFO en edificaciones situadas en parcelaciones con proindiviso? .....	558
¿Es necesario tramitar un expediente de segregación de forma previa al reconocimiento de AFO de una edificación irregular situada en una parcelación? .....	558
¿Es posible la Declaración de AFO en Cortijos Antiguos que se han ido segregando? ¿Y en edificios colectivos? .....	558

#### **5. Efectos de la declaración de AFO .....558**

¿Qué permite la Declaración emitida por el Ayuntamiento respectivo de que la edificación se encuentra en situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO)? .....	558
Para la edificación declarada AFO ¿Puede concederse licencia de ocupación o utilización? .....	559
¿En qué régimen jurídico se encuentra la edificación irregular una vez declarada la situación de Asimilado a fuera de Ordenación (AFO)? .....	559
¿Es más beneficioso el régimen de AFO que el régimen al que está sometida una edificación legal en SNU que ha tramitado un Proyecto de Actuación y, que por tanto, está sometido a un plazo transcurrido el cual tendrá que demoler y restituir los terrenos a su estado original? .....	559

#### **6. Obras permitidas tras la declaración de AFO.....559**

En las edificaciones irregulares declaradas AFO. ¿Qué nivel de obras se permiten? ¿Existen límites? ..	559
--	-----

#### **7. Usos permitidos tras la declaración de AFO .....560**

¿El reconocimiento de la situación de AFO legaliza la actividad desarrollada en la edificación? .....	560
Para la edificación declarada AFO ¿Puede concederse licencia de actividad? .....	560
¿Es posible autorizar un uso turístico en una edificación declarada AFO? .....	560

#### **8. Acceso a servicios / cargas urbanísticas .....560**

A efectos de acceso a los servicios básicos existentes y la posibilidad de conexión o enganche a los mínimos	
¿Existe distancia máxima para las conexiones a dichas infraestructuras? ¿3 metros, 20 metros, ...? ..	560
¿El reconocimiento de AFO, en suelo urbanizable o urbano no consolidado, exime del cumplimiento de los deberes y cargas propios de esta clase de suelo? .....	560

#### **9. Régimen jurídico de las edificaciones irregulares tras la declaración de AFO .....561**

¿Qué régimen se aplica a edificaciones situadas en suelo no urbanizable terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975 (25/05/1975)? .....	561
Si en edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975 (25/05/1975) se han realizado posteriormente obras ¿Cual es el régimen de dichas obras? .....	561
¿Es posible reconocer AFO en edificaciones situadas en SNU anteriores a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975 y en situación de ruina? .....	561
¿Por qué se ha incluido en el Decreto-Ley la consideración como edificaciones con licencia aquellas situadas en suelo urbano y urbanizable para las que, a la entrada en vigor de la Ley del Suelo 8/90, hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística? .....	562
¿Los procedimientos de reconocimiento de AFO ya iniciados antes de la entrada en vigor del Decreto-Ley pueden continuar su tramitación o tienen que iniciar un nuevo trámite? .....	562



**10. Declaración de AFO con expedientes en tramitación o resueltos .....563**

- ¿Puede reconocerse AFO en una edificación irregular una vez iniciado el procedimiento administrativo de protección de la legalidad? ..... 563
- ¿Puede reconocerse AFO en una edificación con una resolución administrativa firme de demolición?563
- ¿Puede reconocerse AFO en una edificación con sentencia firme? ¿Es posible dar AFO en edificaciones cuya licencia ha sido anulada por sentencia? ¿Puede reconocerse AFO en una edificación incurso en procedimiento judicial? ..... 563
- ¿Que implica el cumplimiento por equivalencia de una resolución administrativa? ..... 563
- ¿Es posible reconocer AFO en una edificación que es conforme con la ordenación urbanística pero que carece de título habilitante o debe solicitarse la preceptiva licencia de legalización (previa tramitación, si fuera pertinente, de Proyecto de Actuación)?..... 564

**11. Sobre los planes especiales de adecuación ambiental y territorial .....564**

- ¿El Plan Especial previsto en el Título II del Decreto-Ley en que clases de suelo pueden redactarse? . 564
- ¿El Plan Especial es necesariamente de iniciativa municipal? ..... 564
- ¿Y la gestión del Plan Especial?..... 565
- ¿Es necesario tener aprobado el PGOU para poder formular un Plan Especial para una agrupación de edificaciones? ..... 565
- ¿Existen criterios concretos que condicionen la delimitación del ámbito de los Planes Especiales?.... 565
- ¿Es necesaria la evaluación ambiental de los planes especiales y de las innovaciones de los PGOU para la incorporación de las edificaciones agrupadas? ..... 565
- ¿Cómo se controla la existencia de recursos hídricos en los planes especiales? ..... 565
- ¿Qué obras de infraestructuras comunes permite el Plan Especial?..... 565
- ¿A quién corresponde asumir el coste de las infraestructuras previstas en los Planes Especiales? .... 566
- ¿A quién corresponde el mantenimiento de las infraestructuras incluidas en los Planes Especiales? . 566
- ¿Cómo se pueden ejecutar los Planes Especiales si los propietarios se niegan a asumir los costes? ... 566
- Sobre los mecanismos de gestión que pueden utilizarse ¿Es posible utilizar los mecanismos de gestión de la DEROGADA LOUA (por ejemplo, compensación o cooperación) en los Planes Especiales? ..... 566
- ¿El Plan Especial legaliza la edificación? ..... 566
- ¿Es posible dar AFO en edificaciones agrupadas antes de la aprobación del Plan Especial? ..... 567
- ¿La aprobación de los Planes Especiales supone el reconocimiento de AFO o la legalización de las edificaciones existentes en su ámbito? ..... 567
- ¿Que permite el Plan Especial para las edificaciones irregulares declaradas AFO situadas dentro de su ámbito? ..... 567
- ¿Cómo se aplica la indivisibilidad de fincas recogida en el Decreto Ley? ..... 567
- Una vez ejecutado el Plan Especial, ¿cómo se valora el suelo, como urbanizado o como rural?..... 567

**12. Sobre la incorporación al planeamiento general de agrupaciones de edificaciones irregulares567**

- ¿Es posible en el procedimiento de incorporación de edificaciones irregulares al planeamiento considerar otros usos, no sólo el residencial? ..... 567
- A la hora de incorporación al planeamiento general de las edificaciones irregulares ¿Cómo computan a efectos de las dotaciones mínimas y los criterios de crecimiento del POTA? ..... 568

**TALLER DE TRABAJO.....569**

**Recurso de inconstitucionalidad contra el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía. VIGENTE HASTA SU REGULACIÓN REGLAMENTARIA.....569**

- Resolución de 17 de diciembre de 2019, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, por la que se publica el Acuerdo de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Controversias de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación con el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía ..... 571
- Criterios de impugnación de artículos..... 572



<b>PARTE NOVENA .....</b>	<b>582</b>
<b>Formularios urbanísticos generales. ....</b>	<b>582</b>
<b>A. REPARCELACIÓN FORZOSA.....</b>	<b>582</b>
<b>1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa.....</b>	<b>582</b>
<b>2. El procedimiento de reparcelación Forzosa .....</b>	<b>586</b>
a. Providencia de alcaldía .....	586
b. Informe de secretaría .....	586
c. Providencia de alcaldía .....	591
d. Publicaciones.....	592
e. Notificaciones y certificaciones. ....	593
f. Providencias. ....	594
g. Resolución. ....	595
h. Publicaciones.....	596
i. Informes Técnicos.....	599
<b>MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN. ....</b>	<b>609</b>
<b>1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.....</b>	<b>609</b>
a. Modelo 1. ....	609
b. Modelo 2. ....	610
c. Modelo 3.....	611
d. Modelo 4. ....	612
<b>2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación. ....</b>	<b>613</b>
<b>3. Notificación a los interesados.....</b>	<b>614</b>
<b>4. Anuncio. ....</b>	<b>615</b>
<b>5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.....</b>	<b>616</b>
<b>6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas .....</b>	<b>617</b>
<b>7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados). ....</b>	<b>617</b>
<b>8. Incoación a iniciativa privada: Edicto .....</b>	<b>618</b>
<b>9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable .....</b>	<b>618</b>
a. Modelo 1. ....	618
b. Modelo 2. ....	619
c. Modelo 3.....	620
d. Modelo 4. ....	620
<b>10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación .....</b>	<b>621</b>
a. Modelo 1. ....	621
b. Modelo 2. ....	622
<b>11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación.....</b>	<b>623</b>
<b>12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación.....</b>	<b>624</b>
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación .....	624
a. Modelo 1. ....	633
b. Modelo 2. ....	633





<b>13. Proyecto de Reparcelación .....</b>	<b>634</b>
Modelo 1 .....	634
Modelo 2 .....	652
<b>14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo .....</b>	<b>658</b>
<b>15. Proyecto de reparcelación simplemente económica .....</b>	<b>668</b>
<b>16. Expediente de normalización de fincas .....</b>	<b>669</b>
<b>17. Apertura del trámite de información pública .....</b>	<b>678</b>
a. Modelo 1 .....	678
b. Modelo 2 .....	678
<b>18. Certificación del resultado del tramite de información publica .....</b>	<b>679</b>
<b>19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal.....</b>	<b>680</b>
a. Modelo 1 .....	680
b. Modelo 2 .....	681
<b>20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración .....</b>	<b>681</b>
<b>21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación. ....</b>	<b>682</b>
a. Modelo 1 .....	682
b. Modelo 2 .....	683
<b>22. Anuncio de aprobación inicial.....</b>	<b>684</b>
<b>23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados.....</b>	<b>685</b>
<b>24. Certificación del resultado del tramite de información pública .....</b>	<b>686</b>
<b>25. Tramitación de las alegaciones. ....</b>	<b>687</b>
<b>26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones. ....</b>	<b>688</b>
a. Modelo 1 .....	688
b. Modelo 2 .....	689
<b>27. Providencia de la Alcaldía sobre tramite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones. ....</b>	<b>691</b>
<b>28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación.....</b>	<b>692</b>
a. Modelo 1 .....	692
b. Modelo 2 .....	694
<b>29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria.....</b>	<b>694</b>
<b>30. Certificación del tramite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación .....</b>	<b>694</b>
<b>31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.....</b>	<b>695</b>
a. Modelo 1 .....	695
b. Modelo 2 .....	696
c. Modelo 3.....	697
d. Modelo 4 .....	699
<b>32. Anuncio de la aprobación definitiva.....</b>	<b>700</b>
a. Anuncio de publicación .....	700





b. Notificación a los interesados .....	701
<b>33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.....</b>	<b>702</b>
<b>34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva.....</b>	<b>703</b>
<b>35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación.....</b>	<b>704</b>
<b>36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización.....</b>	<b>705</b>
<b>37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación .....</b>	<b>705</b>
a. Formalización mediante escritura pública .....	705
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad .....	706
c. Protocolización mediante acta notarial.....	709
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad .....	710
<b>38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita .....</b>	<b>711</b>
<b>39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación .....</b>	<b>714</b>
<b>40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación .....</b>	<b>716</b>
<b>41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad .....</b>	<b>717</b>
<b>42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua. ....</b>	<b>717</b>
<b>43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua .</b>	<b>719</b>
<b>44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) . ....</b>	<b>721</b>
<b>45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación. ....</b>	<b>724</b>
<b>B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.....</b>	<b>729</b>
<b>1. Expediente administrativo del proyecto de compensación .....</b>	<b>729</b>
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación. ....	729
b. Escrito del propietario único .....	731
c. Actuación municipal .....	731
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. ....	733
e. Información pública y notificación a los propietarios. ....	734
f. Adhesión a la Junta de Compensación.....	735
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.....	735
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta .....	737
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación .....	738
j. Informe técnico .....	738
k. Informe jurídico .....	739
l. Aprobación inicial .....	739
m. Información pública y audiencia de los propietarios .....	740
n. Aprobación definitiva .....	741
ñ. Supuestos especiales.....	743



<b>2. Proyecto de Compensación. ....</b>	<b>744</b>
a. Formulario de Proyecto de compensación.....	744
<b>I.- BASES LEGALES .....</b>	<b>744</b>
<b>II.-PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA .....</b>	<b>744</b>
<b>III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES.....</b>	<b>745</b>
<b>IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO . ....</b>	<b>749</b>
<b>V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE .....</b>	<b>749</b>
<b>VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES .....</b>	<b>749</b>
<b>VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS .....</b>	<b>749</b>
<b>VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN .....</b>	<b>750</b>
<b>IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN .....</b>	<b>750</b>
<b>X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA.....</b>	<b>752</b>
<b>XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA.....</b>	<b>752</b>
<b>XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO .....</b>	<b>753</b>
<b>XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL .....</b>	<b>753</b>
<b>XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN.....</b>	<b>754</b>
b. Modelo 2. ....	754
<b>Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos .....</b>	<b>763</b>
<b>Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo .....</b>	<b>763</b>
<b>Parcelas resultantes.....</b>	<b>764</b>
<b>Gastos de urbanización. Estimación del coste. ....</b>	<b>768</b>
<b>Cuenta de liquidación provisional .....</b>	<b>768</b>
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación .....	768
<b>I.- BASES LEGALES .....</b>	<b>768</b>
<b>II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA.....</b>	<b>769</b>
<b>III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES.....</b>	<b>769</b>
<b>IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO .....</b>	<b>771</b>
<b>V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE .....</b>	<b>771</b>
<b>VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES .....</b>	<b>771</b>
<b>VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS .....</b>	<b>772</b>
<b>VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN .....</b>	<b>772</b>



<b>IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN .....</b>	<b>773</b>
<b>X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO.....</b>	<b>774</b>
<b>XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA.....</b>	<b>774</b>
<b>XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO .....</b>	<b>775</b>
<b>XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL .....</b>	<b>775</b>
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación .....	776
<b>COMENTARIOS PRÁCTICOS. ....</b>	<b>776</b>
<b>JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.....</b>	<b>777</b>
<b>3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación. ....</b>	<b>778</b>
<b>4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación .....</b>	<b>778</b>
<b>5. Estatutos de la junta de compensación.....</b>	<b>779</b>
a. Modelo 1. ....	779
b. Modelo 2. ....	811
<b>Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines .....</b>	<b>811</b>
<b>Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes.....</b>	<b>814</b>
<b>Título III. De los Órganos de Gobierno .....</b>	<b>819</b>
<b>6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).....</b>	<b>827</b>
a. Modelo 1. ....	827
b. Modelo 2. ....	836
c. Modelo 3 (con urbanizador). ....	841
<b>7. La inscripción registral de la junta.....</b>	<b>844</b>
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación .....	844
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.....	845
c. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación. ....	845
<b>8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación.....</b>	<b>846</b>
<b>9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento.....</b>	<b>846</b>
<b>10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización .....</b>	<b>848</b>
<b><i>ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN. ....</i></b>	<b><i>850</i></b>
<b>A) Formulación del proyecto de compensación.....</b>	<b>850</b>
<b>B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.....</b>	<b>853</b>
<b>C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación. ....</b>	<b>853</b>
<b>D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva. ..</b>	<b>854</b>
<b>E) Informe de los servicios técnicos municipales. ....</b>	<b>854</b>
<b>F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación- .....</b>	<b>854</b>



H) Formalización del Proyecto de Compensación.....	855
I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.....	855
EXPONE.....	856
<b>C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.....</b>	<b>856</b>
1. Estatutos de la Entidad de Conservación.....	856
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad.....	869
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.....	870
5. Información pública: Anuncio.....	874
6. Certificación del secretario.....	876
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones).....	877
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones).....	878
9. Notificaciones a interesados.....	879
10. Anuncio público.....	880
11. La asamblea constituyente.....	881
12. Adhesión a la entidad.....	881
13. Acta de constitución.....	882
14. Escritura de constitución.....	883
14. Ratificación de la constitución de la entidad.....	885
15. Acuerdo de disolución de la entidad.....	886
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente.....	887
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias.....	888
<b>D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>889</b>
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación.....	889
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios.....	890
3. Dictamen jurídico.....	899
4. Aprobación inicial.....	900
5. Anuncios.....	900
6. Aprobación definitiva.....	901
7. Requisitos administrativos.....	902
<b>E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.....</b>	<b>902</b>
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio.....	903
2. Descripción del bien expropiado.....	903
3. Descripción de un edificio expropiado.....	904



4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración.....	904
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado .....	905
6. Hoja de aprecio de la administración .....	905
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. ....	907
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo.....	908
9. Propuesta de adquisición .....	910
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta .....	910
11. Modelo de convenio .....	911
<b>FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. ....</b>	<b>914</b>
<b>F. CONVENIOS URBANÍSTICOS. ....</b>	<b>920</b>
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. ....	920
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU.....	921
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. ....	926
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. ....	928
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. ....	930
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización .....	932
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.....	933
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. ....	935
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.....	939
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. ....	942
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación.....	945
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial.....	949
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. ....	951
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria .....	954
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU.....	956
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU .....	958
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.....	960



18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización. .963	
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento. ....965	
<b>G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS.....968</b>	
1. Providencia de alcaldía.....968	
2. Informe de secretaría.....968	
3. Textos preliminares y diligencias. ....970	
4. Publicidad.....972	
5. Alegaciones. ....974	
6. Informes técnicos.....975	
7. Textos finales de convenios. Modelo. ....977	
8. Diligencias finales. ....980	
9. Informes y dictámenes.....981	
10. Acuerdo plenario. ....984	



## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)**
- **La actividad urbanística. Planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo en Andalucía.**
- **Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales y Estudios de Detalle en el urbanismo andaluz.**
- **Singularidades de los convenios urbanísticos en Andalucía.**
- **La reparcelación urbanística en Andalucía.**
- **El agente urbanizador en Andalucía.**
- **Las juntas de compensación urbanística en Andalucía.**
- **Las Entidades urbanísticas colaboradoras. Entidades de conservación.**
- **La expropiación urbanística en Andalucía.**
- **Medidas para la regularización de edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable aprobadas por el gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.**





## PARTE PRIMERA

*Introducción a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)*

### Capítulo 1. Principios de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)



#### 1. Una única ley para el urbanismo andaluz.

a. La LISTA incluye, urbanismo, ordenación del litoral y la ordenación urbanística en Andalucía