

NUEVAS INSTRUCCIONES DE URBANISMO DEL PLANEAMIENTO EN ANDALUCÍA



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

17 de abril de 2019

[Urbanismo de Andalucía](#) y [Planeamiento urbanístico](#).

- **Instrucción 1/2019 de la dirección general de urbanismo sobre determinadas actuaciones preparatorias de las resoluciones de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico.**
- **Instrucción 2/2019 de la dirección general de urbanismo sobre el expediente completo en el procedimiento de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general.**

La consejera de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Marifrán Carazo informó que la dirección general de Urbanismo de la Consejería, al cargo de José María Morente del Monte había puesto en marcha dos nuevas medidas para agilizar la tramitación de los planes generales y adelgazar la maraña administrativa que afecta al desarrollo de unos 300 municipios andaluces. Adjuntamos las dos nuevas instrucciones que sorprenden por la rapidez con la que el nuevo gobierno andaluz se ha puesto manos a la obra para agilizar el urbanismo. Por su gran interés urbanístico incluimos las mismas en el informe adjunto. Hay que destacar que la nueva instrucción acorta de un mes a diez días el plazo que tiene la Administración autonómica para admitir a trámite los planes generales y comunicar al ayuntamiento correspondiente si el expediente está completo. Si se resuelve, se iniciaría el plazo de cinco meses para aprobar el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) y, de no haber contestación, determinaría su aprobación por silencio administrativo. En caso contrario, es decir, que el plan no esté completo, se requerirá al ayuntamiento que complete la documentación aportada en el menor plazo posible. Además, la nueva instrucción aclara que la



Junta no podrá efectuar un nuevo requerimiento de documentación que no hubiera solicitado la primera vez. Además, esta instrucción incorpora una segunda medida que consiste en la publicación del listado de los documentos técnicos y administrativos que completan el expediente del Plan General, con el fin de que los ayuntamientos tengan claro de antemano la documentación que deben presentar para su tramitación. Esta medida resulta de gran utilidad ya que, dado el marasmo legislativo que existía en el urbanismo andaluz, el proceso de admisión a trámite de los PGOU se había convertido en un calvario administrativo para los ayuntamientos andaluces, especialmente para aquellos de menor tamaño y, por tanto, con menos medios materiales y humanos.

La consejera ha informado que ha iniciado la ronda de contactos con el sector para explicar estas medidas para agilizar los trámites urbanísticos, que se suman a las ya implantadas hace dos semanas y que vienen a cumplir con el acuerdo del Consejo de Gobierno de mediados de marzo, por el que se instaba a esta Consejería a buscar fórmulas para acelerar procesos urbanísticos que llevan años enquistados. Entre las que ya ha entrado en vigor, figura la creación de una mesa de trabajo técnico-jurídica, a la que se invitaría al Ayuntamiento, para agilizar el cumplimiento de condicionantes para la aprobación definitiva del PGOU. Esa mesa se debería constituir en un plazo máximo de 15 días y en ella se fijaría un calendario de trabajo para elaborar y tramitar toda la documentación pendiente.

INSTRUCCIÓN 1/2019 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO SOBRE DETERMINADAS ACTUACIONES PREPARATORIAS DE LAS RESOLUCIONES DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Con fecha 5 de marzo de 2019, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, ha acordado instar a la Consejería de Fomento, infraestructuras y Ordenación del Territorio a "iniciar cuantas medidas sean necesarias para agilizar, simplificar, armonizar y aclarar los procedimientos y trámites administrativos en materia de urbanismo y ordenación del territorio".

La Dirección General de Urbanismo tiene atribuidos el impulso, coordinación y desarrollo de la política general en materia de urbanismo de la Comunidad Autónoma. También le corresponde impulsar la cooperación con las Corporaciones Locales y demás Administraciones Públicas.

En cumplimiento del mandato del Gobierno y en ejercicio de sus funciones, este órgano directivo considera necesario establecer determinadas pautas a seguir en las actuaciones administrativas de los órganos urbanísticos de la Consejería, con el fin de agilizar los procedimientos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y propiciar una actuación homogénea y coordinada de los mismos.



1. SOBRE EL INFORME PREVIO A LA PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

En relación al informe previo a la propuesta de resolución o acuerdo sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento se establecen las siguientes instrucciones:

- Corresponde al informe previo analizar los aspectos técnicos y jurídicos del instrumento de planeamiento. Dicho informe previo deberá estar suscrito conjuntamente por quienes hayan intervenido en su elaboración y contará con el visto bueno del Jefe de servicio correspondiente.
- El informe previo debe finalizar con un apartado de conclusiones que servirá de base para la propuesta de resolución y donde se identificarán las deficiencias que, en su caso, pudiera presentar el instrumento de planeamiento con indicación de los preceptos normativos que permitan adoptar una decisión motivada.
- El informe previo debe incluir, entre otros aspectos, la valoración de la adecuación de las determinaciones del instrumento de planeamiento respecto a la planificación territorial. Para efectuar dicha valoración podrá solicitarse a la unidad administrativa que hubiera emitido el informe de incidencia territorial durante la tramitación del instrumento de planeamiento un informe facultativo de carácter interno, cuyas consideraciones y contenidos se incorporarán como un apartado más dentro del citado informe previo.

2. SOBRE LA FIGURA DEL PONENTE EN LA CTOTU.

En el caso de instrumentos de planeamiento urbanístico cuya resolución sobre la aprobación definitiva corresponda a la CTOTU, el titular de la Delegación Territorial estará asistido durante la sesión correspondiente por personal adscrito a su Delegación, debiendo designar entre dicho personal a un ponente al que corresponderá exponer los asuntos que deban ser sometidos a la consideración de la Comisión.

Al objeto de que el órgano urbanístico que debe resolver sobre la aprobación definitiva pueda disponer de una información clara y sucinta sobre los asuntos que ha de resolver, se establecen las siguientes instrucciones:

- Como Anexo al informe previo al que se hace referencia en el apartado anterior, se incluirá un resumen de las principales determinaciones del instrumento de planeamiento. En el caso de que la resolución corresponda a la CTOTU el resumen será facilitado previamente a los miembros del órgano colegiado junto a la propuesta de resolución y servirá de base para la exposición que debe efectuar el ponente.
- El resumen tiene por objeto exponer de la manera más sencilla y clara las mejoras y principales aportaciones del instrumento de planeamiento para el que se solicita la aprobación definitiva y los problemas de índole urbanístico y territorial que permitirá resolver. Por ello, el citado



resumen tendrá una extensión máxima de 5 folios y su contenido orientativo será el siguiente:

- Objeto del instrumento de planeamiento.
 - Principales características del municipio (situación, número de habitantes, etc.) Descripción de las principales determinaciones: Propuestas de nuevos suelos, desarrollos industriales y turísticos previstos, previsiones para vivienda protegida, soluciones planteadas para resolver los principales problemas y carencias urbanísticas y territoriales del municipio.
 - Incardinación del instrumento en la planificación territorial y urbanística vigente. Incorporación de las políticas o legislaciones sectoriales (Medio ambiente, Cultura, Carreteras, Costas, etc.)
 - Cualquier otra determinación del instrumento de planeamiento de interés general.
- La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento, y en especial los Planes Generales, suelen llegar tras años de esfuerzo y trabajo compartido y tras arduos trámites administrativos. Es, por tanto, un momento muy importante para el municipio, importancia que debe resaltarse adecuadamente en el acto de aprobación. Por eso, en el punto del orden del día de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente a la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento y junto a las formalidades que procedan, se dará lectura al citado resumen.

3. MESA DE TRABAJO PARA EL CUMPLIMIENTO DE CONDICIONANTES Y REPAROS.

Corresponde a las Delegaciones Territoriales o, en su caso, a la Dirección General de Urbanismo preparar, impulsar, informar y ejecutar los acuerdos de aprobación definitiva del planeamiento urbanístico.

Con objeto de impulsar el cumplimiento de los acuerdos que resuelvan sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento con determinaciones pendientes de subsanación como condición para su publicación, o que hayan sido objeto de suspensión, se establecen las siguientes instrucciones:

- Inmediatamente tras el acuerdo, la Delegación Territorial o, en su caso, la DGU, invitarán al Ayuntamiento correspondiente a participar en una mesa de trabajo de carácter técnico-jurídico con objeto de impulsar de forma coordinada lo dispuesto en el acuerdo de resolución. Con ello se pretende establecer un mecanismo de colaboración con los municipios con objeto de que el instrumento de planeamiento entre en vigor de forma



completa lo antes posible, reduciendo los plazos de tramitación de los Documentos de Cumplimiento.

- La mesa de trabajo deberá constituirse en un plazo no superior a 15 días tras el acuerdo de aprobación del instrumento de planeamiento y en la misma participarán los técnicos del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial o, en su caso, de la DGU y los técnicos designados por el Ayuntamiento (técnicos municipales y técnicos redactores del Plan). Si se estimara conveniente y en función de las cuestiones que hayan de subsanarse conforme al acuerdo adoptado podrán invitarse a la mesa de trabajo a otros órganos o unidades administrativas.

- En la primera reunión que se celebre, se fijará un calendario de trabajo en el que se concreten los plazos para elaborar y tramitar, por parte del municipio, los documentos de subsanación y/o cumplimiento de condicionantes y para la emisión del informe que, tras la presentación del documento de cumplimiento y/o subsanación, corresponda emitir a los órganos urbanísticos de la Consejería, procurando, en cualquier caso, que los plazos fijados sean lo más breves posibles.

En Sevilla, a 8 de marzo de 2019

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Fdo.: José María Morente del Monte.

INSTRUCCIÓN 2/2019 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO SOBRE EL EXPEDIENTE COMPLETO EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

Con fecha 5 de marzo de 2019, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía ha acordado instar a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio a "iniciar cuantas medidas sean necesarias para agilizar, simplificar, armonizar y aclarar los procedimientos y trámites administrativos en materia de urbanismo y ordenación del territorio".

La Dirección General de Urbanismo tiene atribuidos el impulso, coordinación y desarrollo de la política general en materia de urbanismo de la Comunidad Autónoma. También le corresponde impulsar la cooperación con las Corporaciones Locales y demás Administraciones Públicas en dicha materia.

En cumplimiento del mandato del Gobierno asumido por esta Consejería, a la vista de los cambios normativos que han tenido lugar en los últimos años y en ejercicio de sus funciones, este órgano directivo considera necesario establecer las pautas y los criterios a seguir para determinar, en el trámite de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general cuya aprobación definitiva corresponde a los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuando se puede considerar que un expediente se encuentra completo.



1. CONSIDERACIONES

El procedimiento de aprobación definitiva por los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma, de los instrumentos de planeamiento general cuya aprobación definitiva corresponde a los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma, viene regulado en el apartado 4 del artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

"4. La aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de Ordenación Intermunicipal, así como, en su caso, de sus innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

Dentro del primer mes del plazo máximo para resolver podrá formularse, por una sola vez, requerimiento al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias o insuficiencias que presente el expediente aportado. El requerimiento interrumpirá, hasta su cumplimiento, el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar.

El transcurso del plazo fijado en el párrafo primero de este apartado, sin notificación de acuerdo expreso alguno, determinará la aprobación definitiva por silencio del correspondiente instrumento de planeamiento en los mismos términos de su aprobación provisional, si bien la eficacia de dicha aprobación estará supeditada a su publicación en la forma prevista en esta Ley."

La LOUA distingue, dentro del inicio de la fase de aprobación definitiva, un primer momento, cuyo plazo no se fija y cuyo objeto es comprobar que el expediente se encuentra formalmente completo.

Es objeto de la presente Instrucción precisar la documentación necesaria para determinar cuando puede considerarse que un expediente está completo. Cuestión de capital importancia dado que dicha circunstancia determina el inicio del plazo de cinco (5) meses para resolver y notificar la aprobación por parte de la Comunidad Autónoma; plazo cuyo incumplimiento conlleva además la aprobación definitiva del plan por silencio administrativo.

2. EXPEDIENTE COMPLETO

A la vista de lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 32.4 de la LOUA, una vez presentado por el Ayuntamiento el instrumento de planeamiento general, la Administración autonómica debe comprobar en primer lugar si el expediente está completo.



El plazo máximo para efectuar dicha comprobación por parte de la Administración autonómica, de conformidad a lo dispuesto con carácter general en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), será de diez días desde la entrada del expediente en el registro del órgano competente para resolver.

De conformidad con el artículo 33.2 de la LOUA, en caso de no estar completo el expediente, no podrá emitirse un pronunciamiento motivado que ponga fin al mismo. Al ser la Corporación Municipal la que debe aportar el expediente completo, corresponde a ésta asumir las consecuencias de la imposibilidad de dictar resolución sobre el instrumento urbanístico aprobado provisionalmente.

En consecuencia, si el expediente no estuviera completo, se devolverá de forma motivada con referencia a la documentación necesaria e inexistente o al trámite omitido y con indicación expresa de que no se inicia el plazo máximo de cinco meses para resolver y notificar hasta que el expediente no se complete.

La devolución del expediente no siempre ha de suponer la devolución material de toda la documentación recibida. Según el volumen del expediente, y a criterio del órgano que lo devuelve, por razones de economía y eficacia, y atendiendo al principio de colaboración entre administraciones, se podrá realizar una devolución parcial, debidamente motivada, indicando expresamente que la documentación no devuelta queda bajo la custodia de dicho órgano.

Caso que, con la documentación aportada, no se cumplimentara la totalidad de lo requerido por el órgano autonómico, se efectuará, en el plazo de 10 días, nuevo requerimiento al Ayuntamiento sin que, en ningún caso, pueda solicitarse documentación que no se hubiera solicitado en el primer requerimiento.

Una vez completo el expediente y en el plazo máximo de diez días, se comunicará al Ayuntamiento la fecha en la que el expediente se considera completo, iniciándose, desde dicha fecha, el cómputo del plazo de cinco meses para resolver y notificar.

3. DOCUMENTACIÓN MÍNIMA NECESARIA

Se indica a continuación la documentación mínima necesaria (técnica y administrativa) para considerar completo el expediente:

A. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

Contenido mínimo documental del instrumento de planeamiento.

a. MEMORIA. Con el contenido documental siguiente

- INFORMATIVO Y DIAGNÓSTICO
- DESCRIPTIVO Y JUSTIFICATIVO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS
- JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL - PARTICIPACIÓN CIUDADANA
- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO



- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - VIABILIDAD ECONÓMICA ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO
 - b. PLANOS
 - PLANOS DE INFORMACIÓN
 - URBANÍSTICA
 - TERRITORIAL
 - PLANOS DE ORDENACIÓN
 - c. NORMAS URBANÍSTICAS
 - GENERALES Y PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO.
 - PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
 - d. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
 - INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL - MAPAS DE RIESGOS NATURALES
 - e. RESUMEN EJECUTIVO
 - f. ANEXOS (según proceda):
 - ESTUDIO/PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
 - ESTUDIO DE TRÁFICO, APARCAMIENTOS Y TRANSPORTES
 - INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS - VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD
 - B. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.
 - (art.19 LOUA y art. 38 RP)
 - (art.19.1 a) LOUA y 38 RP)
 - (art.19.1 a) 2ª LOUA y 38 RP)
 - (DA2ª LOTA y art. 165 POTA)
 - (art.19.1 a) 4ª LOUA y 38 RP)
 - (art.19.1 a) 3ª LOUA y art.42 RP) (art.22.4 TRLSRU y art.19.1 a) 3ª LOUA)
 - (art.22.5 TRLSRU)
 - (art. 19.1 c) LOUA y 39 RP)
 - (art.19.1 c) LOUA y 39 RP) (art.19.1 c) LOUA y 39 RP) (art.19.1 c) LOUA y 39 RP)
 - (art.19.1 c) LOUA y 39 RP)
 - (art.19.1 b) LOUA)
 - (art. 36 y 40 RP) (art.19.1 b) LOUA)
 - (art.22 TRLSRU y Anexo II B L7/2007 GICA)
 - (art. 22 TRLSRU) (art.22.2 TRLSRU)
 - (art.19.3 LOUA)
 - (art.19.1 a)1ª LOUA y art.38 RP) (art.19.1 a) 1ª LOUA y art.38 RP)
 - (art.14 D2/2012)
 - (art.2.g) D169/2014)
- Documentación acreditativa de las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal (art. 32 LOUA) con independencia de los actos previos regulados en el artículo 133 de la LPACAP.
- a. AVANCE/BORRADOR
 - INFORMES MUNICIPALES
 - CERTIFICADO DEL ACUERDO DEL AVANCE - PARTICIPACIÓN PÚBLICA
 - DOCUMENTO DE ALCANCE
 - b. APROBACIÓN INICIAL
 - INFORMES MUNICIPALES PARA LA APROBACIÓN INICIAL. - CERTIFICADO DEL ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL - TRÁMITE INFORMACIÓN PÚBLICA (45 días):



- BOLETÍN OFICIAL / DIARIO / TABLÓN DE ANUNCIOS - INFORME SOBRE ALEGACIONES
- INFORMES PRECEPTIVOS (art.29 LOUA) (art.29.2 LOUA) (art.40.5 d) y L7/2007 GICA) (art.40.5 f) L7/2007 GICA y art.32.1.1ª LOUA)
- COMUNICACIÓN A ÓRGANOS Y ENTIDADES CON INTERESES PÚBLICOS AFECTADOS
- COMUNICACIÓN A MUNICIPIOS COLINDANTES (art.38.4 L7/2007 GICA y art. 32.1.2ª LOUA) (art. 39.1.a) LOUA) (art.40.5 h) L7/2007 GICA) (art. 32.1.2ª LOUA) (art. 32.1.2ª LOUA) (art. 32.1.2ª LOUA)
- c. TRÁMITES ENTRE LA APROBACIÓN INICIAL Y LA APROBACIÓN PROVISIONAL (ÚLTIMA)
- d. APROBACIÓN PROVISIONAL (última) (art.40.5 j) L7/2007 GICA y art.32.1.3ª LOUA)
- INFORMES MUNICIPALES PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL - CERTIFICADO DEL ACUERDO DE APROBACIÓN PROVISIONAL
- PRONUNCIAMIENTO SOBRE MODIFICACIONES SUSTANCIALES
- NUEVO TRÁMITE INFORMACIÓN PÚBLICA (Cuando proceda):
- BOLETÍN OFICIAL / DIARIO / TABLÓN DE ANUNCIOS
- INFORME SOBRE ALEGACIONES
- RATIFICACIÓN INFORMES VINCULANTES
- DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (art. 32.1.3ª LOUA) (art. 39.1.a) LOUA) (art. 32.1.4ª LOUA) (art.40.5 l) L7/2007 GICA)

4. ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LA DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE

La documentación presentada en formato digital, para su consideración por el órgano autonómico, deberá estar firmada electrónicamente por algunos de los sistemas de firma previstos en el artículo 10.2 de la LPACAP. El sistema utilizado deberá permitir acreditar su autenticidad, así como la integridad e inalterabilidad del documento.

Dado que los procedimientos administrativos se inician en una fecha determinada, la tramitación del plan se entenderá iniciada a todos los efectos (información pública, solicitud de informes sectoriales, etc.), en la fecha de la última aprobación inicial. Lo anterior se entiende salvo que se acredite fehacientemente lo contrario por parte del Ayuntamiento.

Los informes sectoriales preceptivos, así como su verificación o ratificación cuando proceda, que deba emitir la Administración de la Junta de Andalucía se remitirán, a solicitud municipal, a través de la Comisión Provincial de



Coordinación Urbanística, de acuerdo con el procedimiento establecido reglamentariamente. La solicitud por los Ayuntamientos del resto de informes preceptivos que corresponde emitir a otras Administraciones Públicas se ajustará a la legislación sectorial correspondiente, sin perjuicio de las labores de colaboración y cooperación que pudieran desarrollarse, igualmente a solicitud del Ayuntamiento, por la Administración autonómica. Así mismo, el expediente del plan podrá incorporar cuantos informes facultativos hayan sido solicitados directamente por los Ayuntamientos en el ejercicio de sus competencias.

A los efectos de la toma en consideración de los informes sectoriales, se verificará que los mismos han sido emitidos en los plazos establecidos por la legislación sectorial correspondiente o, en su defecto, en el plazo establecido establecido en la LPACAP. De no emitirse en plazo, se aplicarán los efectos del silencio legalmente previstos, siendo requisito para ello la emisión de certificación que lo acredite. Los informes recibidos fuera de plazo podrán no ser tenidos en cuenta.

Los informes complementarios, separatas o adendas que hayan redactado los Ayuntamientos para dar respuesta a los informes sectoriales se incorporarán como Anexos al documento técnico del plan.

Si durante la tramitación del instrumento de planeamiento la Administración responsable de la misma hubiera adoptado varios acuerdos de aprobación provisional, será exigible que la verificación o adaptación del contenido de los informes vinculantes se haya efectuado sobre la última de dichas aprobaciones.

La presente Instrucción de la Dirección General de Urbanismo se publicará en el Portal de la Transparencia y en la web de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

En Sevilla, a 22 de marzo de 2019

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Fdo.: José María Morente del Monte.
c/ Pablo Picasso, s/n. 41071. Sevilla

INSTRUCCIÓN 1/2019 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO SOBRE DETERMINADAS ACTUACIONES PREPARATORIAS DE LAS RESOLUCIONES DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Con fecha 5 de marzo de 2019, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, ha acordado instar a la Consejería de Fomento, infraestructuras y Ordenación del Territorio a "iniciar cuantas medidas sean necesarias para agilizar, simplificar, armonizar y aclarar los procedimientos y trámites administrativos en materia de urbanismo y ordenación del territorio".

La Dirección General de Urbanismo tiene atribuidos el impulso, coordinación y desarrollo de la política general en materia de urbanismo de la Comunidad Autónoma. También le corresponde impulsar la cooperación con las Corporaciones Locales y demás Administraciones Públicas.

En cumplimiento del mandato del Gobierno y en ejercicio de sus funciones, este órgano directivo considera necesario establecer determinadas pautas a seguir en las actuaciones administrativas de los órganos urbanísticos de la Consejería, con el fin de agilizar los procedimientos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y propiciar una actuación homogénea y coordinada de los mismos.

1. SOBRE EL INFORME PREVIO A LA PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

En relación al **informe previo** a la propuesta de resolución o acuerdo sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento se establecen las siguientes instrucciones:

- Corresponde al informe previo analizar los aspectos técnicos y jurídicos del instrumento de planeamiento. Dicho informe previo deberá estar suscrito conjuntamente por quienes hayan intervenido en su elaboración y contará con el visto bueno del Jefe de servicio correspondiente.
- El informe previo debe finalizar con un apartado de **conclusiones** que servirá de base para la propuesta de resolución y donde se identificarán las deficiencias que, en su caso, pudiera presentar el instrumento de planeamiento con indicación de los preceptos normativos que permitan adoptar una decisión motivada.
- El informe previo debe incluir, entre otros aspectos, la valoración de la adecuación de las determinaciones del instrumento de planeamiento respecto a la planificación territorial. Para efectuar dicha valoración podrá solicitarse a la unidad administrativa que hubiera emitido el informe de incidencia territorial durante la tramitación del instrumento de planeamiento un informe facultativo de carácter interno, cuyas consideraciones y contenidos se incorporarán como un apartado más dentro del citado informe previo.

2. SOBRE LA FIGURA DEL PONENTE EN LA CTOTU.

En el caso de instrumentos de planeamiento urbanístico cuya resolución sobre la aprobación definitiva corresponda a la CTOTU, el titular de la Delegación Territorial estará asistido durante la sesión correspondiente por personal adscrito a su Delegación, debiendo designar entre dicho personal a un ponente al que corresponderá exponer los asuntos que deban ser sometidos a la consideración de la Comisión.



FIRMADO POR	JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE	FECHA	08/03/2019
ID. FIRMA	640xu866BL3TWZur4RcHaZhV510LLh	PÁGINA	1/3

Al objeto de que el órgano urbanístico que debe resolver sobre la arprobación definitiva pueda disponer de una información clara y sucinta sobre los asuntos que ha de resolver, se establecen las siguientes instrucciones:

- Como **Anexo** al informe previo al que se hace referencia en el apartado anterior, se incluirá un **resumen** de las principales determinaciones del instrumento de planeamiento. En el caso de que la resolución corresponda a la CTOTU el resumen será facilitado previamente a los miembros del órgano colegiado junto a la propuesta de resolución y servirá de base para la exposición que debe efectuar el ponente.
- El resumen tiene por objeto exponer de la manera más sencilla y clara las mejoras y principales aportaciones del instrumento de planeamiento para el que se solicita la aprobación definitiva y los problemas de índole urbanístico y territorial que permitirá resolver. Por ello, el citado resumen tendrá una extensión máxima de 5 folios y su contenido orientativo será el siguiente:
 - Objeto del instrumento de planeameinto.
 - Principales características del municipio (situación, número de habitantes, etc.)
 - Descripción de las principales determinaciones: Propuestas de nuevos suelos, desarrollos industriales y turísticos previstos, previsiones para vivienda protegida, soluciones planteadas para resolver los principales problemas y carencias urbanísticas y territoriales del municipio.
 - Incardinación del istrumento en la planificación territorial y urbanística vigente.
 - Incorporación de las políticas o legislaciones sectoriales (Medio ambiente, Cultura, Carreteras, Costas, etc.)
 - Cualquier otra determinación del intrumento de planamiento de interés general.
- La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento, y en especial los Planes Generales, suelen llegar tras años de esfuerzo y trabajo compartido y tras arduos trámites administrativos. Es, por tanto, un momento muy importante para el municipio, importancia que debe resaltarse adecuadamente en el acto de aprobación. Por eso, en el punto del orden del día de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente a la aprobación definiva de un instrumento de planeamiento y junto a las formalidades que procedan, se dará lectura al citado resumen.

3. MESA DE TRABAJO PARA EL CUMPLIMIENTO DE CONDICIONANTES Y REPAROS.

Corresponde a las Delegaciones Territoriales o, en su caso, a la Dirección General de Urbanismo preparar, impulsar, informar y ejecutar los acuerdos de aprobación definitiva del planeamiento urbanístico.

Con objeto de impulsar el cumplimiento de los acuerdos que resuelvan sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento con determinaciones pendientes de subsanación como condición para su publicación, o que hayan sido objeto de suspensión, se establecen las siguientes instrucciones:

- Inmediatamente tras el acuerdo, la Delegación Territorial o, en su caso, la DGU, invitarán al Ayuntamiento correspondiente a participar en una **mesa de trabajo** de carácter técnico-jurídico con objeto de impulsar de forma coordinada lo dispuesto en el acuerdo de resolución. Con ello se pretende establecer un mecanismo de **colaboración** con los municipios con objeto de que el instrumento de planeamiento entre en vigor de forma completa lo antes posible, reduciendo los plazos de tramitación de los Documentos de Cumplimiento.



Código:64oxu866BL3TWZur4RcHaZhV510LLh. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE	FECHA	08/03/2019
ID. FIRMA	64oxu866BL3TWZur4RcHaZhV510LLh	PÁGINA	2/3

- La mesa de trabajo deberá constituirse en un plazo no superior a 15 días tras el acuerdo de aprobación del instrumento de planeamiento y en la misma participarán los técnicos del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial o, en su caso, de la DGU y los técnicos designados por el Ayuntamiento (técnicos municipales y técnicos redactores del Plan). Si se estimara conveniente y en función de las cuestiones que hayan de subsanarse conforme al acuerdo adoptado podrán invitarse a la mesa de trabajo a otros órganos o unidades administrativas.
- En la primera reunión que se celebre, se fijará un **calendario de trabajo** en el que se concreten los plazos para elaborar y tramitar, por parte del municipio, los documentos de subsanación y/o cumplimiento de condicionantes y para la emisión del informe que, tras la presentación del documento de cumplimiento y/o subsanación, corresponda emitir a los órganos urbanísticos de la Consejería, procurando, en cualquier caso, que los plazos fijados sean lo más breves posibles.

En Sevilla, a 8 de marzo de 2019

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO
Fdo.: José María Morente del Monte.



FIRMADO POR	JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE	FECHA	08/03/2019
ID. FIRMA	64oxu866BL3TWZur4RcHaZhVS10LLh	PÁGINA	3/3

INSTRUCCIÓN 2/2019 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO SOBRE EL EXPEDIENTE COMPLETO EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

Con fecha 5 de marzo de 2019, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía ha acordado instar a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio a "iniciar cuantas medidas sean necesarias para agilizar, simplificar, armonizar y aclarar los procedimientos y trámites administrativos en materia de urbanismo y ordenación del territorio".

La Dirección General de Urbanismo tiene atribuidos el impulso, coordinación y desarrollo de la política general en materia de urbanismo de la Comunidad Autónoma. También le corresponde impulsar la cooperación con las Corporaciones Locales y demás Administraciones Públicas en dicha materia.

En cumplimiento del mandato del Gobierno asumido por esta Consejería, a la vista de los cambios normativos que han tenido lugar en los últimos años y en ejercicio de sus funciones, este órgano directivo considera necesario establecer las pautas y los criterios a seguir para determinar, **en el trámite de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general cuya aprobación definitiva corresponde a los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Andalucía**, cuando se puede considerar que un expediente se encuentra completo.

1. CONSIDERACIONES

El procedimiento de aprobación definitiva por los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma, de los instrumentos de planeamiento general cuya aprobación definitiva corresponde a los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma, viene regulado en el apartado 4 del artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

*"4. La aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de Ordenación Intermunicipal, así como, en su caso, de sus innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del **expediente completo**, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.*

Dentro del primer mes del plazo máximo para resolver podrá formularse, por una sola vez, requerimiento al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias o insuficiencias que presente el expediente aportado. El requerimiento interrumpirá, hasta su cumplimiento, el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar.

El transcurso del plazo fijado en el párrafo primero de este apartado, sin notificación de acuerdo expreso alguno, determinará la aprobación definitiva por silencio del correspondiente instrumento de planeamiento en los mismos términos de su aprobación provisional, si bien la eficacia de dicha aprobación estará supeditada a su publicación en la forma prevista en esta Ley."

La LOUA distingue, dentro del **inicio** de la fase de aprobación definitiva, un primer momento, cuyo plazo no se fija y cuyo objeto es comprobar que el expediente se encuentra formalmente **completo**.



FIRMADO POR	JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE	FECHA	22/03/2019
ID. FIRMA	640xu821YX205SwY3b/c7FEdzZAqhX	PÁGINA	1/4

Es objeto de la presente Instrucción precisar la documentación necesaria para determinar cuando puede considerarse que un expediente está completo. Cuestión de capital importancia dado que dicha circunstancia determina el inicio del plazo de cinco (5) meses para resolver y notificar la aprobación por parte de la Comunidad Autónoma; plazo cuyo incumplimiento conlleva además la aprobación definitiva del plan por silencio administrativo.

2. EXPEDIENTE COMPLETO

A la vista de lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 32.4 de la LOUA, una vez presentado por el Ayuntamiento el instrumento de planeamiento general, la Administración autonómica debe comprobar en primer lugar si el expediente está **completo**.

El **plazo máximo** para efectuar dicha comprobación por parte de la Administración autonómica, de conformidad a lo dispuesto con carácter general en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), será de **diez días** desde la entrada del expediente en el registro del órgano competente para resolver.

De conformidad con el artículo 33.2 de la LOUA, en caso de no estar completo el expediente, no podrá emitirse un pronunciamiento motivado que ponga fin al mismo. Al ser la Corporación Municipal la que debe aportar el expediente completo, corresponde a ésta asumir las consecuencias de la imposibilidad de dictar resolución sobre el instrumento urbanístico aprobado provisionalmente.

En consecuencia, si el expediente no estuviera completo, se devolverá de forma motivada con referencia a la documentación necesaria e inexistente o al trámite omitido y con indicación expresa de que no se inicia el plazo máximo de cinco meses para resolver y notificar hasta que el expediente no se complete.

La **devolución del expediente** no siempre ha de suponer la devolución material de toda la documentación recibida. Según el volumen del expediente, y a criterio del órgano que lo devuelve, por razones de economía y eficacia, y atendiendo al principio de colaboración entre administraciones, se podrá realizar una devolución parcial, debidamente motivada, indicando expresamente que la documentación no devuelta queda bajo la custodia de dicho órgano.

Caso que, con la documentación aportada, no se cumplimentara la totalidad de lo requerido por el órgano autonómico, se efectuará, en el plazo de 10 días, nuevo requerimiento al Ayuntamiento sin que, en ningún caso, pueda solicitarse documentación que no se hubiera solicitado en el primer requerimiento.

Una vez completo el expediente y en el plazo máximo de diez días, **se comunicará al Ayuntamiento la fecha** en la que el expediente se considera completo, iniciándose, desde dicha fecha, el cómputo del plazo de cinco meses para resolver y notificar.

3. DOCUMENTACIÓN MÍNIMA NECESARIA

Se indica a continuación la **documentación mínima necesaria** (técnica y administrativa) para considerar completo el expediente:



Código:640xu821YX205SwY3b/c7FEdzZAqhX. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE	FECHA	22/03/2019
ID. FIRMA	640xu821YX205SwY3b/c7FEdzZAqhX	PÁGINA	2/4

A. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

Contenido mínimo documental del instrumento de planeamiento.

a. MEMORIA. Con el contenido documental siguiente

- INFORMATIVO Y DIAGNÓSTICO (art.19 LOUA y art. 38 RP)
- DESCRIPTIVO Y JUSTIFICATIVO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA (art.19.1 a) LOUA y 38 RP)
- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS (art.19.1 a) 2º LOUA y 38 RP)
- JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL (DA2º LOTA y art. 165 POT)
- PARTICIPACIÓN CIUDADANA (art.19.1 a) 4º LOUA y 38 RP)
- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO (art.19.1 a) 3º LOUA y art.42 RP)
- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (art.22.4 TRLSRU y art.19.1 a) 3º LOUA)
- VIABILIDAD ECONÓMICA ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO (art.22.5 TRLSRU)

b. PLANOS

- PLANOS DE INFORMACIÓN (art. 19.1 c) LOUA y 39 RP)
 - URBANÍSTICA (art.19.1 c) LOUA y 39 RP)
 - TERRITORIAL (art.19.1 c) LOUA y 39 RP)
- PLANOS DE ORDENACIÓN (art.19.1 c) LOUA y 39 RP)

c. NORMAS URBANÍSTICAS

- GENERALES Y PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO. (art. 36 y 40 RP)
- PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN (art.19.1 b) LOUA)

d. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL (art.22 TRLSRU y Anexo II B L7/2007 GICA)
- MAPAS DE RIESGOS NATURALES (art. 22 TRLSRU)

e. RESUMEN EJECUTIVO

f. ANEXOS (según proceda):

- ESTUDIO/PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO (art.19.1 a) 1º LOUA y art.38 RP)
- ESTUDIO DE TRÁFICO, APARCAMIENTOS Y TRANSPORTES (art.19.1 a) 1º LOUA y art.38 RP)
- INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS (art.14 D2/2012)
- VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD (art.2.g) D169/2014)

B. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.

Documentación acreditativa de las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal (art. 32 LOUA) con independencia de los actos previos regulados en el artículo 133 de la LPACAP.

a. AVANCE/BORRADOR

- INFORMES MUNICIPALES (art.29 LOUA)
- CERTIFICADO DEL ACUERDO DEL AVANCE (art.29.2 LOUA)
- PARTICIPACIÓN PÚBLICA (art.40.5 d) y L7/2007 GICA)
- DOCUMENTO DE ALCANCE

b. APROBACIÓN INICIAL

- INFORMES MUNICIPALES PARA LA APROBACIÓN INICIAL. (art.40.5 f) L7/2007 GICA y art.32.1.1º LOUA)
- CERTIFICADO DEL ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL
- TRÁMITE INFORMACIÓN PÚBLICA (45 días): (art.38.4 L7/2007 GICA y art. 32.1.2º LOUA)
- BOLETÍN OFICIAL / DIARIO / TABLÓN DE ANUNCIOS (art. 39.1.a) LOUA)
- INFORME SOBRE ALEGACIONES (art.40.5 h) L7/2007 GICA)
- INFORMES PRECEPTIVOS (art. 32.1.2º LOUA)
- COMUNICACIÓN A ÓRGANOS Y ENTIDADES CON INTERESES PÚBLICOS AFECTADOS (art. 32.1.2º LOUA)
- COMUNICACIÓN A MUNICIPIOS COLINDANTES (art. 32.1.2º LOUA)

c. TRÁMITES ENTRE LA APROBACIÓN INICIAL Y LA APROBACIÓN PROVISIONAL (ÚLTIMA)



FIRMADO POR	JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE	FECHA	22/03/2019
ID. FIRMA	640xu821YX205SwY3b/c7FEdzZAqhX	PÁGINA	3/4

d. APROBACIÓN PROVISIONAL (última)

(art.40.5 j) L7/2007 GICA y art.32.1.3ºLOUA)

- INFORMES MUNICIPALES PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL
- CERTIFICADO DEL ACUERDO DE APROBACIÓN PROVISIONAL
- PRONUNCIAMIENTO SOBRE MODIFICACIONES SUSTANCIALES (art. 32.1.3º LOUA)
- NUEVO TRÁMITE INFORMACIÓN PÚBLICA (Cuando proceda):
- BOLETÍN OFICIAL / DIARIO / TABLÓN DE ANUNCIOS (art. 39.1.a) LOUA)
- INFORME SOBRE ALEGACIONES
- RATIFICACIÓN INFORMES VINCULANTES (art. 32.1.4º LOUA)
- DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (art.40.5 l) L7/2007 GICA)

4. ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LA DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE

La documentación presentada en **formato digital**, para su consideración por el órgano autonómico, deberá estar firmada electrónicamente por algunos de los sistemas de firma previstos en el artículo 10.2 de la LPACAP. El sistema utilizado deberá permitir acreditar su autenticidad, así como la integridad e inalterabilidad del documento.

Dado que los procedimientos administrativos se inician en una fecha determinada, la tramitación del plan se entenderá iniciada a todos los efectos (información pública, solicitud de informes sectoriales, etc.), en la fecha de la última aprobación inicial. Lo anterior se entiende salvo que se acredite fehacientemente lo contrario por parte del Ayuntamiento.

Los **informes sectoriales preceptivos**, así como su **verificación o ratificación** cuando proceda, que deba emitir la Administración de la Junta de Andalucía se remitirán, a solicitud municipal, a través de la **Comisión Provincial de Coordinación Urbanística**, de acuerdo con el procedimiento establecido reglamentariamente. La solicitud por los Ayuntamientos del resto de informes preceptivos que corresponde emitir a otras Administraciones Públicas se ajustará a la legislación sectorial correspondiente, sin perjuicio de las labores de colaboración y cooperación que pudieran desarrollarse, igualmente a solicitud del Ayuntamiento, por la Administración autonómica. Así mismo, el expediente del plan podrá incorporar cuantos informes facultativos hayan sido solicitados directamente por los Ayuntamientos en el ejercicio de sus competencias.

A los efectos de la toma en consideración de los informes sectoriales, se verificará que los mismos han sido emitidos en los plazos establecidos por la legislación sectorial correspondiente o, en su defecto, en el plazo establecido establecido en la LPACAP. De no emitirse en plazo, se aplicarán los efectos del silencio legalmente previstos, siendo requisito para ello la emisión de certificación que lo acredite. Los informes recibidos fuera de plazo podrán no ser tenidos en cuenta.

Los informes complementarios, separatas o adendas que hayan redactado los Ayuntamientos para dar respuesta a los informes sectoriales se incorporarán como **Anexos** al documento técnico del plan.

Si durante la tramitación del instrumento de planeamiento la Administración responsable de la misma hubiera adoptado varios acuerdos de aprobación provisional, será exigible que la verificación o adaptación del contenido de los informes vinculantes se haya efectuado sobre la **última de dichas aprobaciones**.

La presente Instrucción de la Dirección General de Urbanismo se publicará en el **Portal de la Transparencia** y en la **web** de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.



En Sevilla, a 22 de marzo de 2019

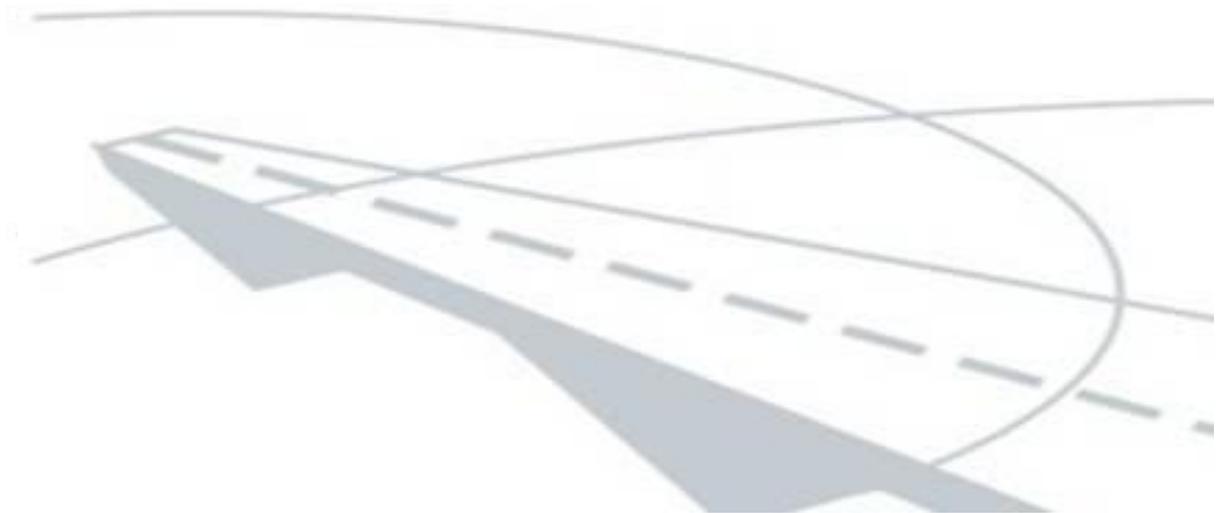
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO
Fdo.: José María Morente del Monte.

c/ Pablo Picasso, s/n. 41071. Sevilla

4

Código:640xu821YX205SwY3b/c7FEdzZAqhX.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE	FECHA	22/03/2019
ID. FIRMA	640xu821YX205SwY3b/c7FEdzZAqhX	PÁGINA	4/4



CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE ANDALUCÍA





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	24
PARTE PRIMERA.	25
El urbanismo en Andalucía.	25
Capítulo 1. El urbanismo en Andalucía.	25
1. La ordenación del territorio. Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio.	25
Planes de Ordenación del Territorio de Andalucía.	26
Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.	26
Planes con incidencia en la Ordenación del Territorio.	26
2. La ordenación urbanística. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.	27
a. Clasificación del suelo.	38
b. La actividad urbanística. Planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo.	39
c. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística (PGOU)	39
d. Los Planes de Sectorización.	40
e. Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales. Estudios de Detalle	40
f. Figuras en la Ordenación Urbanística.	41
g. Los convenios urbanísticos	41
h. El Agente Urbanizador	42
i. Edificación y mantenimiento	42
j. Instrumentos de intervención en el suelo.	43
Los Patrimonios Públicos del Suelo	44
El Derecho de superficie	44
El Derecho de tanteo y retracto	44
k. Inspección urbanística. Actos en contra de la ordenación urbanística.	45
TALLER DE TRABAJO	47
Anteproyecto de Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. La futura Ley del suelo de Andalucía.	47
1. Simplificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de su proceso de tramitación y aprobación, así como de las distintas actuaciones que puedan emprenderse en su desarrollo y ejecución.	48
2. Agilización del proceso de tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y de la implantación de actividades económicas.	48
3. Incorporación de forma clara en todo el proceso de planificación urbanística de la perspectiva de sostenibilidad (territorial, ambiental, social y económica).	48
Documento de compromiso y decálogo de medidas para la agilización y simplificación del procedimiento de aprobación del planeamiento urbanístico y la flexibilización del proceso de planificación. Consejería de Medio ambiente y ordenación del territorio de Andalucía.	49
TALLER DE TRABAJO	55
Reformas de la LOUA.	55
1. La Ley 2/2012 de 30 de enero de modificación de la LOUA	55
a. Determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico sobre previsiones de programación y gestión.	55
b. Resumen ejecutivo de los instrumentos de planeamiento urbanístico.	56
c. Agilización de la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.	56



d. Régimen del suelo urbano no consolidado. _____	56
e. Sustitución en la cesión de suelo. _____	57
f. Cesión a la Administración del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. _____	57
g. Determinación de la densidad. _____	58
h. Agente urbanizador. _____	59
i. Establecimiento de un régimen asimilable al de fuera de ordenación. _____	59
Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía _____	60
2. La suspensión del planeamiento en el Decreto-ley 1/2013, de 29 de enero. El nuevo artículo 35 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. _____	71
3. Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable. _____	73
TALLER DE TRABAJO _____	78
Situación tras la ANULACIÓN del Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía _____	78
a. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional. _____	79
b. Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía. _____	79
¿Por qué se declaró nulo el Decreto 141/2015, de 26 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía? _____	81
Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 7 de septiembre de 2017 (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2) _____	81
TALLER DE TRABAJO _____	100
Sentencia del Tribunal Constitucional sobre la ley del suelo de Andalucía en base a la reforma introducida por la Ley 13/2005, de 17 de noviembre, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de medidas para la vivienda protegida y suelo. _____	100
PARTE SEGUNDA _____	145
Planeamiento urbanístico. _____	145
Capítulo 2. Instrumentos de ordenación urbanística y de planeamiento. ____	145
1. Instrumentos de ordenación urbanística y de planeamiento. _____	145
– Plan de ordenación del territorio de Andalucía. _____	146
– Planes de ordenación del territorio de ámbito subregional. _____	146
– Planes con incidencia en la ordenación del territorio. _____	146
2. Plan de ordenación del territorio de Andalucía. _____	146
3. Planes de ordenación del territorio de ámbito subregional. _____	148
– Memoria informativa. _____	150
– Memoria de ordenación. _____	150
– Memoria económica. _____	150
– Normativa. _____	150
– Documentación gráfica. _____	150
4. Planes con incidencia en la ordenación del territorio. _____	150
TALLER DE TRABAJO. _____	152
El plan de ordenación del territorio en Andalucía. _____	152
1. Ordenación del territorio _____	152



Principios de la política territorial _____	153
Sistema de planeamiento territorial _____	153
• Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. _____	154
• Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional. _____	154
2. Plan de Ordenación del territorio de Andalucía _____	154
3. Plan de ordenación del territorio de ámbito subregional. _____	155
4. Plan con incidencia en la ordenación del territorio (planes directores de infraestructuras, planes intermodales, etc.) _____	155
TALLER DE TRABAJO _____	157
Los instrumentos de ordenación y normativa directoras de ordenación urbanística. _____	157
1. Instrumentos de ordenación urbanística _____	157
2. Los planes generales _____	159
3. Los planes de ordenación intermunicipal _____	162
4. Los planes de sectorización _____	163
5. Las normativas directoras para la ordenación urbanística _____	163
TALLER DE TRABAJO _____	165
La suspensión del planeamiento en el Decreto-ley 1/2013, de 29 de enero. El artículo 35 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. _____	165
TALLER DE TRABAJO _____	168
Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía. _____	168
TALLER DE TRABAJO _____	170
Modelo de informe ambiental estratégico de la modificación puntual de un PGOU en Andalucía conforme al Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía. _____	170
TALLER DE TRABAJO _____	181
Expediente completo con informe desfavorable a una modificación de PGOU por afecciones de impacto medioambiental. _____	181
TALLER DE TRABAJO _____	217
Esquema de las fases de control medioambiental del planeamiento urbanístico de Andalucía. _____	217
TALLER DE TRABAJO _____	254
Esquemas del urbanismo de Andalucía. _____	254
1. Ley de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA Ley 7/2002) _____	255
2. Estructura y contenido de la LOUA _____	255
3. Instrumentos para la ordenación urbanística _____	255
PLANEAMIENTO GENERAL: Plan general de ordenación urbanística (PGOU) _____	255
Plan de ordenación intermunicipal (POI) _____	255
Plan de sectorización (PS) _____	255
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Plan parcial de ordenación (PPO/PP) _____	255
Plan especial (PE) _____	255
Estudio de detalle (ED) _____	255
Los catálogos (de bienes a proteger) _____	255
Otros instrumentos: Normativas directoras de ordenación urbanística Ordenanzas Municipales de	



urbanización y edificación _____	255
4. Clases del suelo. _____	255
Suelo Urbano _____	255
Suelo Urbano Consolidado (SUC) _____	255
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) _____	255
Suelo Urbanizable _____	255
Suelo Urbanizable Ordenado (SUO) _____	255
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) _____	255
Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) _____	255
Suelo No Urbanizable (SNU) _____	255
SNU de Especial Protección por legislación específica _____	255
SNU de Especial Protección por la planificación territorial o la _____	255
urbanística _____	255
SNU de carácter natural o rural _____	255
SNU del Hábitat Rural Diseminado _____	256
5. Situación de planeamiento general _____	256
Sin planeamiento municipal _____	256
Planeamiento vigente no adaptado _____	256
Planeamiento vigente con adaptación parcial a la LOUA _____	256
Planeamiento vigente totalmente adaptado a la LOUA _____	256
6. Plan de ordenación intermunicipal. _____	256
7. Los catálogos. _____	256
Patrimonio Arquitectónico _____	256
Patrimonio Industrial _____	256
Patrimonio Militar _____	256
Patrimonio Arqueológico _____	256
Patrimonio Natural _____	256
Patrimonio urbanos _____	256
Catálogo de bienes protegidos. _____	256
8. Normativas directoras. _____	256
9. Ordenanzas municipales. _____	256
Capítulo 3. Instrumentos de planeamiento. _____	290
1. Instrumentos de planeamiento. _____	290
2. Plan general de ordenación urbanística (PGOU). _____	291
3. Planes de sectorización. _____	292
4. Planes parciales. _____	293
5. Planes especiales. _____	293
6. Estudios de detalle. _____	294
7. Los catálogos _____	294
8. Ordenanzas municipales de edificación y de urbanización _____	294
TALLER DE TRABAJO. _____	296
Instrumentos de planeamiento _____	296
1. Instrumentos de planeamiento _____	296
Los Planes Generales de Ordenación Urbanística _____	297
Los Planes de Ordenación Intermunicipal _____	297
Los Planes de Sectorización _____	298
Los Planes Parciales de Ordenación _____	298
Los Planes Especiales. En especial, _____	298
Los Estudios de Detalle _____	298
Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística. El necesario respecto de la	



Autonomía Local	299
Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Ordenanzas Municipales de Urbanización	299
Instrumentos de planeamiento.	299
a. Planeamiento general	299
Planes Generales de Ordenación Urbanística (PGOU).	300
Planes de Ordenación Intermunicipal (POIM).	300
Planes de Sectorización (PS).	300
b. Planeamiento de desarrollo	300
Planes Parciales de Ordenación (PPO).	300
Planes Especiales (PE).	300
Estudios de Detalle (ED).	300
Catálogos	300
Normativas directoras para la ordenación urbanística (NDOU).	300
Ordenanzas municipales de edificación (OME).	300
Ordenanzas municipales de urbanización (OMU).	300
2. Aprobación de los instrumentos de planeamiento	300
a. Actos preparatorios	300
b. Fases de aprobación	301
3. Planeamiento.	301
TALLER DE TRABAJO	303
Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en Andalucía	303
1. Los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.	303
2. Planeamiento General de Andalucía.	304
3. Planes Generales de Ordenación Urbanística de Andalucía.	304
4. Planes de Sectorización de Andalucía.	305
5. Planes de Desarrollo de Andalucía.	306
6. Planes Parciales de Ordenación	306
7. Planes Especiales de Andalucía.	307
8. Estudios de Detalle de Andalucía.	307
9. Catálogo de Andalucía.	308
TALLER DE TRABAJO	309
Instrucciones de urbanismo del planeamiento en Andalucía	309
Instrucción 1/2019 de la dirección general de urbanismo sobre determinadas actuaciones preparatorias de las resoluciones de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico.	309
Instrucción 2/2019 de la dirección general de urbanismo sobre el expediente completo en el procedimiento de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general.	309
INSTRUCCIÓN 1/2019 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO SOBRE DETERMINADAS ACTUACIONES PREPARATORIAS DE LAS RESOLUCIONES DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.	310
1. SOBRE EL INFORME PREVIO A LA PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.	310
2. SOBRE LA FIGURA DEL PONENTE EN LA CTOTU.	311
3. MESA DE TRABAJO PARA EL CUMPLIMIENTO DE CONDICIONANTES Y REPAROS.	312
INSTRUCCIÓN 2/2019 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO SOBRE EL EXPEDIENTE COMPLETO EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.	313
1. CONSIDERACIONES	313
2. EXPEDIENTE COMPLETO	314
3. DOCUMENTACIÓN MÍNIMA NECESARIA	315



4. ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LA DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE _____	317
TALLER DE TRABAJO _____	319
Tramitación Estudio de Detalle en Andalucía _____	319
Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como normativa en materia de transparencia. _____	319
1. Legislación aplicable. _____	319
2. Naturaleza y procedimiento. _____	319
TALLER DE TRABAJO. _____	328
Esquemas del planeamiento urbanístico de Andalucía. _____	328
DETERMINACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE _____	328
DETERMINACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE _____	328
DETERMINACIONES DE LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN _____	329
DETERMINACIONES DE LOS PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN _____	329
DOCUMENTACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN _____	330
DOCUMENTACIÓN DE LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN _____	331
DOCUMENTACIÓN DE LOS PLANES ESPECIALES _____	331
DOCUMENTACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE _____	331
DOCUMENTACIÓN NECESARIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. _____	332
DETERMINACIONES QUE HA DE CONTENER EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. _____	332
TALLER DE TRABAJO. _____	335
Esquemas del procedimiento de aprobación del planeamiento urbanístico de Andalucía. _____	335
PLANES PARCIALES _____	335
PLANES ESPECIALES _____	336
PLANES DE SECTORIZACIÓN _____	338
ESTUDIOS DE DETALLE _____	339
CATÁLOGOS _____	340
PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. _____	341
REVISIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO. _____	342
TALLER DE TRABAJO _____	345
Formularios específicos del planeamiento de Andalucía. _____	345
Modelo alegaciones a la información pública de avance de un plan general de ordenación urbana. _____	345
Escrito de alegaciones a la aprobación inicial de un plan de ordenación urbana. _____	346
Plan parcial de iniciativa particular _____	347
TALLER DE TRABAJO _____	356
Formularios de tramitación de planes parciales en Andalucía. _____	356
Expediente municipal para la tramitación de un plan parcial de iniciativa particular. _____	358
Solicitud del interesado. _____	358
Comunicación al interesado de plazos para resolver y sentido del silencio administrativo. _____	359
Providencia de la Alcaldía (o de la Delegación de Urbanismo si se hubiere conferido dicha delegación) _____	361
Informe Técnico. _____	362
Informe Jurídico. _____	363
Requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la documentación. _____	365



Aprobación inicial del Plan Parcial. _____	366
Información pública mediante anuncio. _____	368
Notificación de la resolución o acuerdo de aprobación inicial del Plan Parcial. _____	369
Certificado del trámite de información pública. _____	370
Petición de informe a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. _____	371
Dictamen de la Comisión Informativa competente sobre la aprobación definitiva del Plan Parcial. _____	372
Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento. _____	374
Notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial. _____	374
Solicitud de práctica de asiento en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento. _____	375
Anuncio en el BOP. _____	376
Remisión al Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento de la certificación administrativa comprensiva de los datos de la publicación. _____	378
Formularios andaluces de tramitación de planes parciales. _____	379
1. Solicitud de promotor _____	379
2. Providencia del Alcalde determinando la evacuación de informes preceptivos _____	380
3. Informe técnico a la vista de la solicitud _____	381
4. Informe jurídico/propuesta de resolución sobre admisión a trámite. _____	382
5. Notificación del Decreto de la Alcaldía-Presidencia admitiendo a trámite la solicitud. _____	384
6. Nota interior dirigida al Área de Hacienda, Gestión Catastral, para que informe sobre los titulares catastrales colindantes. _____	386
7. Informe titulares catastrales _____	387
8. Edicto en BOP de apertura de información pública. _____	388
9. Notificación personal a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del Proyecto de Actuación. _____	389
10. Certificado del resultado de la información pública. _____	390
11. Informe técnico y jurídico/propuesta de resolución favorable. _____	391
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. _____	392
13. Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo que se eleva al Ayuntamiento Pleno para la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación (art. 126 del Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales) _____	392
14. Notificación acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de aprobación del Proyecto de Actuación. _____	393
15. Edicto publicación en BOP parte dispositiva del acuerdo plenario a cuenta del promotor. _____	395
16. Traslado a la Delegación Provincial de la COPT certificado resolución aprobación Proyecto de Actuación y Edicto publicado _____	395
TALLER DE TRABAJO _____	396



Caso real y Expediente completo. Memoria dispositiva de ordenación del PGOU de Málaga.	396
A. MEMORIA JUSTIFICATIVA.	396
B. ORDENANZAS REGULADORAS.	396
C. PLAN DE ETAPAS.	396
D. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.	396
E. PLANOS.	396
F. ANEJO DE MOVILIDAD	396
TALLER DE TRABAJO	516
Caso real y Expediente completo. Modelo de estudio de detalle en Sevilla.	516
TALLER DE TRABAJO	534
Caso real y Expediente completo. Modificación de Plan especial en Málaga.	534
TALLER DE TRABAJO	590
Caso real y Expediente completo. Modelo de Plan especial de reforma interior (PERI) presentado por una Junta de compensación en Sevilla.	590
CHECK-LIST	591
¿Qué son los instrumentos de planeamiento?	591
1. Planeamiento General	592
2. Planeamiento de desarrollo	592
3. Plan General de Ordenación Urbanística	593
4. Plan de Ordenación Intermunicipal	593
5. Plan de Sectorización	593
6. Plan Parcial de Ordenación	594
7. Plan Especial	594
8. Estudio de Detalle	594
9. Catálogo	595
PARTE TERCERA	596
Licencias urbanísticas	596
Capítulo 4. Licencias urbanísticas	596
1. Licencias urbanísticas.	596
a. Actos sujetos	596
b. Actos no sujetos	598
2. Procedimiento de concesión de licencias.	598
4. Caducidad	599
TALLER DE TRABAJO.	602
La caducidad de las licencias urbanísticas en Andalucía.	602
TALLER DE TRABAJO.	605
Esquema de procedimiento para obras sin licencias.	605
TALLER DE TRABAJO.	607
Formularios específicos de tramitación de licencias urbanísticas en Andalucía.	607
Resolución por la que se inicia expediente de declaración de caducidad de una licencia y se da audiencia al interesado, en Andalucía	607



Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto, en Andalucía _____	608
Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias en la solicitud de licencia, en Andalucía. _____	609
Resolución por la que se declara la caducidad de una licencia, en Andalucía _____	609
Resolución por la que se suspenden los efectos de una licencia, en Andalucía _____	610
Incoación de procedimiento de revisión de una licencia, en Andalucía _____	611
Resolución por la que se requiere al interesado para la legalización de obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a ella, en Andalucía _____	612
Resolución por la que se ordena la suspensión de obras en curso por realizar obras sin licencia y requerimiento de legalización en Andalucía _____	612
PARTE CUARTA. _____	614
Tipología del suelo. _____	614
Capítulo 5. Tipología del suelo. _____	614
1. Tipología del suelo. _____	614
2. Suelo urbano. _____	614
a. Suelo urbano con urbanización consolidada _____	614
b. Suelo urbano sin urbanización consolidada _____	614
3. Suelo urbanizable _____	616
a. Suelo urbanizable ordenado _____	616
b. Urbanizable sectorizado _____	616
c. Urbanizable no sectorizado _____	616
4. Suelo no urbanizable. _____	617
PARTE QUINTA _____	620
Los instrumentos de intervención en el mercado del suelo. _____	620
Capítulo 6. Los convenios urbanísticos. _____	620
1. Introducción. _____	620
2. Clases de convenios. _____	624
a. Convenios de planeamiento _____	625
b. Convenios de gestión _____	627
3. Procedimiento. _____	630
4. Convenios y agente urbanizador en Andalucía _____	632
TALLER DE TRABAJO. _____	636
Singularidades de los convenios urbanísticos en Andalucía _____	636
1. Convenios urbanísticos de Andalucía. _____	638
2. Convenios urbanísticos de planeamiento. _____	639
a. Concepto y naturaleza jurídica. _____	639
b. Régimen jurídico aplicable a los convenios urbanísticos de planeamiento. _____	644
c. Elementos de los convenios urbanísticos de planeamiento. _____	645
Elemento subjetivo. Sujetos del convenio urbanístico. Las Administraciones con competencias urbanísticas. La Administración de la Junta de Andalucía y los Municipios _____	645
Particular. _____	647
Elemento objetivo. Objeto y límites _____	648
Elementos formales. Procedimiento de celebración y contenido del convenio urbanístico. _____	653
Elementos formales. Transparencia y publicidad. _____	654
d. Efectos de los convenios. Consecuencias de su incumplimiento y de su invalidez o nulidad. _____	655
2. Convenios urbanísticos de gestión _____	656
a. Concepto y naturaleza jurídica. _____	656
b. Elementos del convenio de ejecución _____	658
Elemento subjetivo. _____	658
Elemento objetivo. _____	659



Elementos formales. Publicidad y transparencia. _____	660
Capítulo 7. Reparcelación urbanística. _____	662
1. La reparcelación urbanística en Andalucía. _____	663
a. Concepto, ámbito y planeamiento. _____	664
b. Objeto de la reparcelación _____	664
c. Normas de adjudicación _____	666
d. Suspensión de licencias _____	666
2. Clases de reparcelación. _____	667
3. Régimen de la reparcelación. _____	667
4. Iniciativa de la reparcelación. _____	669
5. Procedimiento _____	669
6. Proporción en la adjudicación. _____	670
7. Valoración de las fincas resultantes. _____	671
8. Fincas adjudicadas. _____	671
9. Indemnización de defectos y excesos. _____	672
10. Indemnización de perjuicios. _____	672
11. Formalización e inscripción. _____	672
12. Efectos de la aprobación de la reparcelación. _____	672
TALLER DE TRABAJO _____	674
Clases de reparcelación _____	674
1. Reparcelación económica. _____	674
2. Reparcelación voluntaria y forzosa. _____	675
3. La normalización de fincas. _____	676
4. Reparcelación forzosa _____	678
TALLER DE TRABAJO _____	679
El Reglamento de Disciplina Urbanística y casos de parcelación en suelo no urbanizable. _____	679
TALLER DE TRABAJO. _____	687
Formularios específicos de reparcelación en Andalucía. _____	687
Acuerdo de aprobación definitiva de delimitación de unidades de ejecución en momento posterior a la aprobación del planeamiento, en Andalucía. _____	687
Acuerdo de aprobación inicial de delimitación de unidades de ejecución en momento posterior a la aprobación del planeamiento, en Andalucía. _____	688
Acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación en Andalucía. _____	688
Acuerdo de aprobación inicial de un proyecto de reparcelación en Andalucía. _____	689
Capítulo 8. El agente urbanizador en Andalucía. _____	690
1. El agente urbanizador en Andalucía. _____	690
2. El agente urbanizador en el Sistema de Expropiación _____	690
3. El agente urbanizador en el sistema de cooperación. _____	692
4. El agente urbanizador en el Sistema de Compensación. _____	692
TALLER DE TRABAJO _____	699
Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Reforma del agente urbanizador de Andalucía. _____	699



1. Agente urbanizador como persona legitimada por la Administración actuante. __	699
2. Cuando la empresa constructora sea contratada por un agente urbanizador. __	700
3. El agente urbanizador andaluz en el sistema de actuación por compensación. El agente urbanizador deberá reunir los requisitos exigidos en esta Ley y, supletoriamente, por la legislación reguladora de la contratación del sector público para el contrato de gestión de servicio público. _____	702
TALLER DE TRABAJO _____	711
El agente urbanizador en Andalucía. Gestión indirecta de los sistemas de actuación pública. _____	711
1. El Agente Urbanizador y la modificación de la LOUA de 2012. _____	711
2. La gestión indirecta del Sistema de expropiación. _____	712
a. Gestión indirecta por concesión a iniciativa del Agente urbanizador. _____	712
b. Gestión indirecta por concesión a iniciativa de la administración. _____	712
3. La gestión indirecta en el sistema de Cooperación. _____	713
PARTE SEXTA _____	715
Las juntas de compensación urbanística en Andalucía. _____	715
Capítulo 9. Las juntas de compensación urbanística en Andalucía. _____	715
1. Sistema de Compensación. _____	715
2. El proyecto de reparcelación _____	717
3. Convenio de compensación. _____	718
TALLER DE TRABAJO. _____	722
La situación de los propietarios no adheridos. La solución de la Ley Andaluza. ____	722
1. Reparcelación forzosa o aportación forzosa de suelo mediante reparcelación de los propietarios no, adheridos a la Junta de Compensación y de los incumplidores que no soliciten expresamente la expropiación de sus terrenos. _____	723
2. El régimen jurídico de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación. _____	728
a. Incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación. _____	728
b. Consecuencias de la no adhesión a la Junta de Compensación de los propietarios de suelo incluido o adscrito a la unidad de ejecución. _____	728
3. Régimen jurídico aplicable a los incumplidores de la Junta de Compensación. ____	730
PARTE SÉPTIMA _____	733
Las Entidades urbanísticas colaboradoras. Entidades de conservación. _____	733
Capítulo 10. Las Entidades urbanísticas colaboradoras. Entidades de conservación. _____	733
TALLER DE TRABAJO _____	736
El deber de conservación de la urbanización de Andalucía _____	736
1. ¿Qué comprende el deber de conservación de una entidad urbanística? _____	736
2. ¿A quién corresponde el deber de mantenimiento al promotor o a la entidad de conservación? Casuística. _____	737
3. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación en Andalucía. _____	740
a. Naturaleza jurídica. El carácter administrativo. _____	740
b. Clases. Obligatorias y Voluntarias _____	740
c. Estatutos. _____	741



4. Incumplimiento del deber de conservar. _____	741
5. Imputación de responsabilidad por la titularidad administrativa de la actividad o servicio público. _____	744
PARTE OCTAVA _____	752
Expropiación urbanística. _____	752
Capítulo 11. La expropiación urbanística en Andalucía. _____	752
1. El sistema de actuación por expropiación. _____	752
2. La expropiación urbanística podrá seguirse individualmente o por el procedimiento de tasación conjunta. _____	754
3. La gestión pública del urbanismo. _____	755
4. La LOUA trata de sistemas de ejecución públicos para referirse a los sistemas de cooperación y al de expropiación _____	755
5. La asociación administrativa de propietarios. _____	757
TALLER DE TRABAJO _____	759
El acuerdo con el propietario previo a la ocupación directa de terrenos dotacionales en el reformado artículo 141.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía y la sentencia del Tribunal Constitucional. _	
	759
PARTE NOVENA _____	776
Disciplina urbanística _____	776
Capítulo 12. Disciplina urbanística _____	776
1. Órdenes de ejecución por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación. _____	776
2. Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas _____	779
TALLER DE TRABAJO _____	782
Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable. _____	
	782
1. Justificación de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. _____	782
2. La declaración de asimilado a fuera de ordenación. El antecedente del Decreto 2/2012 de 10 de enero, por el que se aprueba el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía _____	785
Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable. _____	786
Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística. _____	787
3. Reconocimiento de la situación de asimilado fuera de ordenación en la Ley 6/2016 _____	789
TALLER DE TRABAJO _____	806
Edificaciones en suelo no urbanizable _____	806
Medidas para la regularización de edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable aprobadas por el gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía. _____	
	806
Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía	
	806
1. Situación de las edificaciones según su ubicación. _____	807



2. Situación de las edificaciones según su situación jurídica.	808
a. Construcciones con licencia o sin ella o con vulneración de sus condiciones y las construcciones disconformes.	808
b. Edificaciones levantadas en suelo no urbanizable de especial protección.	808
c. Edificaciones aisladas anteriores a la Ley 19/1975	809
2. Régimen urbanístico aplicable a las edificaciones aisladas.	809
a. Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, con licencia o sin ella.	809
b. Edificaciones disconformes.	809
En situación legal de fuera de ordenación.	810
Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.	810
3. Procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.	811
4. Instrumentos incorporación de las edificaciones y asentamientos al planeamiento.	811
a. Asentamientos urbanísticos.	811
b. Asentamientos de hábitat rural diseminado.	813
5. Régimen transitorio.	813
TALLER DE TRABAJO	816
Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía	816
TALLER DE TRABAJO	827
Edificaciones realizadas en suelo no urbanizable en un municipio de Andalucía. Jurisprudencia sobre el Decreto 2/2012 de 10 de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. ¿Es necesario acudir a procedimientos penales para evitar las edificaciones en suelo no urbanizable?	827
TALLER DE TRABAJO	832
Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.	832
1. No se admiten licencias condicionadas a futuros planeamientos, ni sin que consten autorizaciones previas preceptivas.	832
2. Las solicitudes de licencia y las propias licencias deben identificar claramente las fincas a que afecten, con plano, y datos catastrales y registrales.	834
3. Regulación del silencio positivo en la obtención de licencias.	835
4. La caducidad de las licencias.	836
5. La transmisión de la licencias debe comunicarse al Ayuntamiento.	836
6. Previo depósito registral del Libro del Edificio.	837
7. Supuestos de coordinación y colaboración del Registro de la Propiedad en materia de disciplina urbanística.	838
TALLER DE TRABAJO	841
Disciplina Urbanística y casos de parcelación en suelo no urbanizable.	841
1. Definición de "parcelación urbanística".	841
2. Actos reveladores de una posible parcelación urbanística.	842



3. La parcelación urbanística está sometida a licencia o a declaración de innecesariedad. _____	842
4. La parcelación urbanística está prohibida en suelo no urbanizable y en suelo urbano o urbanizable requiere unos presupuestos básicos. _____	842
a. En Suelo Urbano. _____	843
b. En Suelo Urbanizable. _____	843
c. Parcelaciones rusticas o agrarias en suelos no urbanizables. _____	844
5. Casos son aquellos en que procede una declaración de innecesariedad de licencia de parcelación en suelo urbano o urbanizable. _____	846
TALLER DE TRABAJO _____	848
Ley 2/2018, de 26 de abril, relativa a modificación de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable. _____	848
TALLER DE TRABAJO _____	852
Los casos de parcelación en suelo no urbanizable como el de Medina Azahara (Córdoba). _____	852
Capítulo 13. Ruina urbanística. _____	855
1. Ruina urbanística. _____	855
2. Clases de ruina. _____	856
a. Ruina parcial. _____	856
b. Ruina total. _____	856
3. Expediente de declaración de ruina _____	856
4. Medidas de seguridad en supuestos de ruina inminente. _____	857
5. Efectos de la declaración de ruina urbanística. _____	858
TALLER DE TRABAJO. _____	860
Formularios específicos para la ruina urbanística en Andalucía. _____	860
Resolución por la que se ordenan medidas de carácter provisional, en Andalucía. _____	860
Adopción de medidas de seguridad por urgencia y peligro en la demora de la declaración de ruina en Andalucía. _____	861
Resolución por la que se repercuten al interesado los costes generados por ejecución subsidiaria de una orden de ejecución, en Andalucía. _____	861
Inicio del expediente de ruina en Andalucía. _____	862
Orden de ejecución de obras en Andalucía. _____	862
Resolución final de expediente de declaración de ruina en Andalucía. _____	863
Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de ruina física inminente en Andalucía. _____	864
Capítulo 14. Sanciones urbanísticas. _____	866
1. Procedimiento sancionador urbanístico. _____	866
2. Caducidad. _____	867
3. Infracciones urbanísticas _____	868
a. Infracciones leves _____	868
b. Infracciones graves _____	868
c. Infracciones muy graves _____	869



4. Prescripción	870
5. Sanciones urbanísticas.	870
6. La inspección urbanística	876
TALLER DE TRABAJO.	878
Régimen sancionador urbanístico.	878
1. Introducción.	878
2. Responsabilidad.	883
3. El aseguramiento de la responsabilidad	884
4. Infracciones y sanciones	885
5. Clases de infracciones.	885
6. Sanciones	886
7. Bonificaciones	888
8. Prescripción	889
9. Reglas de aplicación	889
a. Anulación del acto legitimante	889
b. Compatibilidad de las sanciones	890
c. Carácter independiente e infracciones concurrentes.	890
d. Infracciones conexas	890
e. Infracción continuada	891
10. Exclusión del beneficio económico	891
11. Graduación de las sanciones	891
12. Sujetos responsables.	892
13. Procedimiento sancionador	896
a. Iniciación	897
b. Instrucción	898
c. Resolución	899
TALLER DE TRABAJO.	901
Formularios específicos del régimen sancionador en Andalucía.	901
Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en Andalucía.	901
Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución.	902
Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador.	902
Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador, en Andalucía.	903
Propuesta de resolución en Andalucía.	904
Resolución de alcaldía por la que se procede a la imposición de multa coercitiva por incumplimiento de orden de ejecución en Andalucía.	905
Resolución sancionadora en Andalucía.	906
Resolución de inicio de expediente sancionador en Andalucía.	908
PARTE DÉCIMA	910
Formularios urbanísticos generales.	910



A. REPARCELACIÓN FORZOSA	910
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa	910
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa	914
a. Providencia de alcaldía	914
b. Informe de secretaría	914
c. Providencia de alcaldía	919
d. Publicaciones.	920
e. Notificaciones y certificaciones.	921
f. Providencias.	922
g. Resolución.	923
h. Publicaciones.	924
i. Informes Técnicos.	927
MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.	936
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.	936
a. Modelo 1.	936
b. Modelo 2.	937
c. Modelo 3.	938
d. Modelo 4.	939
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.	940
3. Notificación a los interesados.	941
4. Anuncio.	942
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.	943
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas	944
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).	944
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto	945
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable	945
a. Modelo 1.	945
b. Modelo 2.	946
c. Modelo 3.	947
d. Modelo 4.	948
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación	948
a. Modelo 1.	949
b. Modelo 2.	950
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación	950
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación	951
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación	951
a. Modelo 1.	960
b. Modelo 2.	960
13. Proyecto de Reparcelación	961
Modelo 1	961
Modelo 2.	979
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo	985
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.	995
16. Expediente de normalización de fincas	995
17. Apertura del trámite de información pública	1004
a. Modelo 1	1004



b. Modelo 2 _____	1005
18. Certificación del resultado del tramite de información pública _____	1005
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal _____	1006
a. Modelo 1. _____	1006
b. Modelo 2. _____	1007
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración _____	1008
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación. _____	1008
a. Modelo 1. _____	1008
b. Modelo 2. _____	1009
22. Anuncio de aprobación inicial. _____	1010
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados _____	1011
24. Certificación del resultado del tramite de información pública _____	1013
25. Tramitación de las alegaciones. _____	1014
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones. _____	1014
a. Modelo 1. _____	1014
b. Modelo 2. _____	1015
27. Providencia de la Alcaldía sobre tramite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones. _____	1018
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación _____	1019
a. Modelo 1. _____	1019
b. Modelo 2. _____	1020
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria _____	1020
30. Certificación del tramite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación _____	1021
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____	1021
a. Modelo 1 _____	1021
b. Modelo 2 _____	1022
c. Modelo 3 _____	1024
d. Modelo 4 _____	1025
32. Anuncio de la aprobación definitiva. _____	1026
a. Anuncio de publicación _____	1026
b. Notificación a los interesados _____	1027
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____	1028
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva _____	1029
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación _____	1030
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización _____	1031
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación _____	1032
a. Formalización mediante escritura pública _____	1032
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad _____	1032
c. Protocolización mediante acta notarial _____	1035
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad _____	1036



38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita	1037
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación	1041
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación	1042
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad	1043
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.	1043
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua	1045
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización)	1047
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.	1050
B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	1055
1. Expediente administrativo del proyecto de compensación	1055
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.	1055
b. Escrito del propietario único	1057
c. Actuación municipal	1057
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	1059
e. Información pública y notificación a los propietarios.	1060
f. Adhesión a la Junta de Compensación.	1060
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	1061
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta	1063
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación	1063
j. Informe técnico	1064
k. Informe jurídico	1064
l. Aprobación inicial.	1065
m. Información pública y audiencia de los propietarios	1066
n. Aprobación definitiva	1067
ñ. Supuestos especiales.	1068
2. Proyecto de Compensación.	1069
a. Formulario de Proyecto de compensación	1069
I.- BASES LEGALES	1070
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	1070
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES	1071
IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	1074
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	1074
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	1075
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	1075
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	1075
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	1075
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA	1078
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	1078



XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	1078
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	1079
XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN	1079
b. Modelo 2.	1080
Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos	1088
Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo	1089
Parcelas resultantes	1089
Gastos de urbanización. Estimación del coste.	1093
Cuenta de liquidación provisional	1093
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación	1094
I.- BASES LEGALES	1094
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	1094
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES	1094
IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	1096
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	1097
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	1097
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	1097
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	1098
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	1098
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO	1099
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	1100
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	1100
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	1100
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación	1101
COMENTARIOS PRÁCTICOS.	1102
JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.	1102
3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.	1103
4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación	1103
5. Estatutos de la junta de compensación.	1104
a. Modelo 1.	1104
b. Modelo 2.	1135
Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines	1135
Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes	1138
Título III. De los Órganos de Gobierno	1143
6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).	1152
a. Modelo 1.	1152
b. Modelo 2.	1160
c. Modelo 3 (con urbanizador).	1165
7. La inscripción registral de la junta.	1168



a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación _____	1168
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación. ____	1169
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. _____	1169
8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación	1170
9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento _____	1170
10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización _____	1172
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN. _____	1174
A) Formulación del proyecto de compensación. _____	1174
B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados. _____	1177
C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación. ____	1177
D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva. _____	1178
E) Informe de los servicios técnicos municipales. _____	1178
F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación- ____	1178
H) Formalización del Proyecto de Compensación. _____	1179
I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación. ____	1179
EXPONE _____	1180
C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN. _____	1180
1. Estatutos de la Entidad de Conservación _____	1180
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad _____	1193
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados. _____	1194
5. Información pública: Anuncio. _____	1198
6. Certificación del secretario _____	1199
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones) ____	1200
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones) ____	1201
9. Notificaciones a interesados. _____	1203
10. Anuncio público. _____	1204
11. La asamblea constituyente _____	1205
12. Adhesión a la entidad _____	1205
13. Acta de constitución _____	1205
14. Escritura de constitución. _____	1206
14. Ratificación de la constitución de la entidad _____	1209
15. Acuerdo de disolución de la entidad _____	1209
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente _____	1210
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias _____	1212
D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA _____	1213
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación. ____	1213



2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios _____	1214
3. Dictamen jurídico. _____	1223
4. Aprobación inicial. _____	1224
5. Anuncios. _____	1224
6. Aprobación definitiva. _____	1225
7. Requisitos administrativos. _____	1226
E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS. _____	1226
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio _____	1226
2. Descripción del bien expropiado _____	1227
3. Descripción de un edificio expropiado _____	1227
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	1228
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	1229
6. Hoja de aprecio de la administración _____	1229
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. ____	1231
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	1232
9. Propuesta de adquisición _____	1233
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	1233
11. Modelo de convenio _____	1234
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____	1237
F. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____	1242
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. _____	1242
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. _____	1243
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. _____	1247
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____	1250
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____	1252
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización _____	1253
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____	1255
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____	1257
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. ____	1261
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. _____	1263
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____	1266
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	1270
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____	1273



14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	1275
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU _____	1277
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU _____	1279
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación. _____	1281
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización. _____	1285
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento. _____	1286
G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS _____	1289
1. Providencia de alcaldía _____	1289
2. Informe de secretaría _____	1289
3. Textos preliminares y diligencias. _____	1291
4. Publicidad. _____	1293
5. Alegaciones. _____	1295
6. Informes técnicos. _____	1296
7. Textos finales de convenios. Modelo. _____	1299
8. Diligencias finales. _____	1301
9. Informes y dictámenes. _____	1302
10. Acuerdo plenario. _____	1305



¿QUÉ APRENDERÁ?

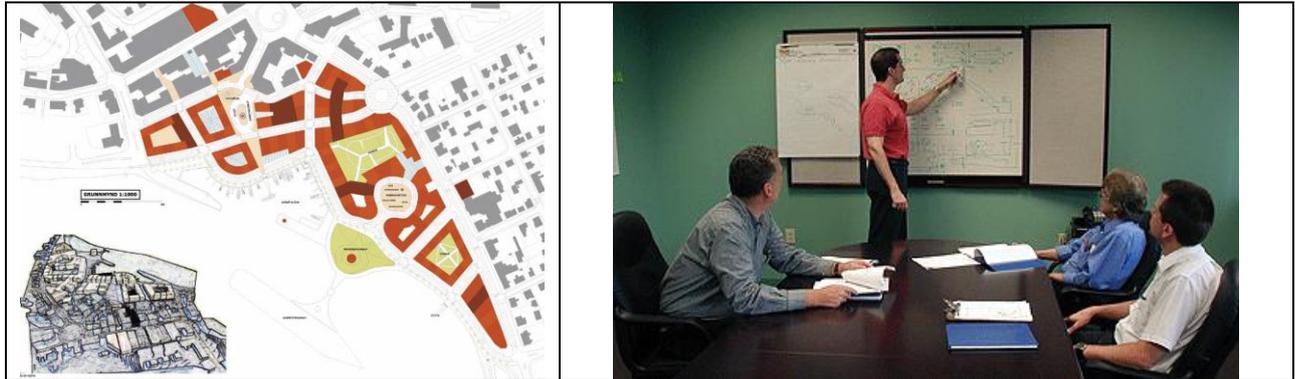


- **La actividad urbanística. Planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo en Andalucía.**
- **Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales y Estudios de Detalle en el urbanismo andaluz.**
- **Singularidades de los convenios urbanísticos en Andalucía.**
- **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.

El urbanismo en Andalucía.

Capítulo 1. El urbanismo en Andalucía.



1. La ordenación del territorio. Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio.