



RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD CONTRA EL DECRETO-LEY 3/2019, DE 24 DE SEPTIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES PARA LA ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.



- 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.

13 de febrero de 2020

[Urbanismo de Andalucía.](#) [Inspección urbanística.](#) [Viviendas ilegales.](#)

Se está a la espera de convocatoria de la comisión bilateral Gobierno-Junta. En caso de que no haya acuerdo entre las dos administraciones, el Gobierno central denunciará el decreto al Tribunal Constitucional.

La consejera de Fomento, Marifrán Carazo, ha afirmado en la sede parlamentaria que "confía" en la legalidad del decreto andaluz que regulariza las edificaciones.

En su opinión, el decreto no invade la Ley de Costas ni las competencias del Estado", ha dicho taxativamente en la mañana de este martes Carazo durante su comparecencia en la Comisión de Fomento.

El decreto ley pretende regularizar la mayor parte de las 327.000 viviendas ilegales que todavía hoy existen en Andalucía. Se trataba de permitir a los alcaldes modificar sus PGOUs e incluir en sus términos municipales como urbanos suelos que hasta entonces no lo eran pero que llevan años albergando colonias residenciales o barrios enteros a los que, además, han tenido que ir dando servicios, como la recogida de basuras.

Desde la Consejería de Fomento defienden que esta regularización es el camino para encontrar un equilibrio entre el interés general y la preservación del Medio Ambiente, y los derechos que asisten a los propietarios de estos inmuebles que

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



los compraron de buena fe. Es, además, un problema que se repite en todas las provincias andaluzas. No obstante, no podrán legalizarse las viviendas que tengan menos de 6 años o aquellas que tengan una sentencia firme de los tribunales, ni tampoco las que se asienten sobre suelos de especial protección.

Sin embargo, el Gobierno central considera que hay «discrepancias legales» en este decreto que chocan con la Ley de Costas.

El gobierno cuestiona los artículos 2, 3, 10 a 15, 20, 24 y la disposición adicional primera del Decreto-ley 3/2019, de 29 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la comunidad autónoma de Andalucía.

La regularización de las viviendas ilegales no es nueva en Andalucía. Durante años, los sucesivos gobiernos han ido regularizando muchas de ellas respondiendo así a la presión de los propietarios y también de los alcaldes. En los últimos quince años, la Junta ha regularizado 25.000 viviendas calificadas hasta entonces como ilegales, alegales o irregulares, en diferentes procesos que han supuesto un caos burocrático.

Desde el año 2002, las normas urbanísticas andaluzas se han modificado hasta en una docena de ocasiones dando cabida en cada una de ellas a un tipo determinado de viviendas pero sin resolver el problema de fondo.

Hay, además, un grupo de propietarios extranjeros muy activo que lleva años denunciando su situación en la Costa del Sol y en Almería. Compraron las viviendas de buena fe y, cuando se dieron cuenta, no estaban calificadas urbanísticamente como tales.

La casuística de cada uno de ellos es diferente, puesto que hay quien construyó en suelos a sabiendas que era una acción ilegal, mientras otros -muchos de ellos extranjeros- compraron a terceros sin saber la situación de irregularidad. En cualquier caso, el decreto considera necesario regularizar viviendas que llevan décadas en pie y cuyos residentes se encuentran en una situación de riesgo de salubridad, puesto que no tienen acceso a agua ni a la red de depuración.

El cálculo es que en Andalucía hay más de 300.000 viviendas irregulares. Hay casi un millón de personas involucradas. No todas podrán regularizarse, en todo caso aquellas que invaden dominios públicos ni se encuentran en espacios protegidos.

La consejera de Fomento ha explicado a los afectados que sigan adelante con el proceso de regularización a través de sus ayuntamientos, porque el conflicto sólo se debe a algunos puntos.

El primer pilar del decreto fue la ampliación de la declaración de asimilado a fuera de ordenación (AFO). Esta figura no supone una legalización sino el reconocimiento de una situación de irregularidad ante la que, al prescribir la



infracción, no cabe adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad. La declaración AFO permite que los propietarios accedan al Registro de la Propiedad y a servicios básicos como el agua, la luz y el saneamiento, así como la posibilidad de realizar obras de conservación y mantenimiento.

Aceptada la posibilidad de la declaración de AFO para viviendas aisladas en general, la Junta se había negado hasta la fecha a admitir dicha declaración para las edificaciones aisladas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y también en las edificaciones situadas dentro de asentamientos (grupos de edificaciones). Ahora estas viviendas se podrán acoger al decreto ley.

El nuevo decreto ley permite el acceso al AFO a cualquier edificación irregular, aunque con algunas excepciones, como las viviendas que están aún en plazo para restablecer la legalidad (seis años desde su construcción) o con sentencia. Tampoco podrán acogerse al decreto ley las viviendas que se asienten sobre suelos de especial protección.

En segundo lugar, con este decreto ley todo municipio podrá formular, de manera inmediata, un plan especial para una agrupación de viviendas concreta que tenga o no aprobado su PGOU. Antes había que esperar nueve años de media para aprobar un PGOU, más los 20 meses que requería un plan especial. A partir de la entrada en vigor del decreto, el problema se puede resolver en un plazo de entre 12 y 18 meses, en colaboración con los ayuntamientos.

Por último, el tercer pilar en el que se sustenta este decreto ley está en la incorporación de las agrupaciones de viviendas irregulares de carácter urbano a los planes generales. Los ayuntamientos deben prever en sus PGOU una serie de servicios mínimos, como equipamientos públicos o zonas verdes, si pretenden incorporar un asentamiento como urbano o urbanizable.

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

Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación con el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía



La Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Controversias de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Andalucía ha adoptado el siguiente Acuerdo:

1. Iniciar negociaciones para resolver las discrepancias manifestadas en relación con los artículos 2, 3, 10 a 15, 20, 24 y disposición final primera del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Designar un grupo de trabajo para proponer a la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Controversias la solución que proceda.

3. Comunicar este Acuerdo al Tribunal Constitucional a los efectos previstos en el artículo 33.2 de la Ley Orgánica 2/1979, de 3 de octubre, del Tribunal Constitucional, así como insertar el presente Acuerdo en el «Boletín Oficial del Estado» y en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía».

CRITERIOS DE IMPUGNACIÓN DE ARTÍCULOS

Según el Gabinete de Estudios de la Naturaleza de la Axarquía (GENA-Ecologistas en Acción) las causas de la impugnación son:

Art.2. Muestra mucho menor detalle

La falta de detalle permitirá incluir casos improcedentes y fraudes

Art.3. Considera "todas" las edificaciones irregulares para las que haya prescrito la potestad del restablecimiento del orden jurídico perturbado

Todas las edificaciones con prescripción son susceptibles de AFO. Antes estaban excluidas las de los asentamientos. Esto desincentiva su posterior regularización
Se sigue excluyendo las del SNUEP porque no tienen prescripción

Art.15. Establece que sin menoscabo de la resolución del proceso sancionador, podrá acordar el "cumplimiento por equivalencia" en caso de imposibilidad de ejecutar la resolución.

Es un nuevo incentivo para urbanizar en el suelo no urbanizable o de incumplir las leyes urbanísticas, creando un efecto llamada y una discriminación respecto a las sanciones que se ejecutan a viviendas en suelos reglados.

Se rebajan los estándares de urbanización regularizada Se premia a los delincuentes urbanísticos y se incentiva la construcción fuera de la ley.

No se aplica la norma 45 a las viviendas aisladas en SNU, ni en las urbanizables.



Permite un crecimiento superior al que estipula la norma 45, tanto en número de viviendas como en nº de habitantes.

Se distingue entre área de protección especial y áreas de protección por el planeamiento. Esta distinción se hace sobre áreas protegidas que no dependen de leyes sectoriales como las ambientales. Da pie a la urbanización de estas áreas Incluye a las viviendas que se encuentren en áreas protegidas por el planeamiento con una acreditación de la inexistencia de valores que determinaron la protección.

Esto permite la urbanización de aquellas partes del suelo protegido en los que no se acredite valores dignos de protección, lo que según que deja sin sentido la figura de protección y abre las puertas a la degradación del resto.

Se opta por otra vía. Se parte de que todos los que han prescrito, estén donde estén, pueden obtener AFO que es donde realmente está la primera gran diferencia. Luego se les garantiza que en el caso de las agrupaciones, puedan crear infraestructuras de una manera muy flexible, a la carta. Aunque no se clasifica el suelo porque para ello tendrían que modificar el plan y cumplir más exigencias. Para esto introducen el Plan Especial, que es la segunda gran diferencia.

En la práctica esto supone un doble planeamiento en el municipio: uno (PGOU) normal (para edificaciones que han seguido las exigencias del ordenamiento urbanístico del municipio y la legislación regional) y otro (el de los Planes Especiales) para "asimilar" a las edificaciones que, reconociendo que son ilegales, se les trata a un mismo nivel que pero por un procedimiento mucho más sencillo y en emplazamientos que normalmente son de mejor calidad por ser menos densos, y no estar en los circuitos urbanos.

Aunque en determinados casos, como los situados en zonas de riesgo, en una situación mucho más vulnerable.

Una irresponsable amnistía a los delincuentes urbanísticos que establecerá una doble vía inconstitucional para la construcción de viviendas de forma desigual

Rafael Yus Ramos

Gabinete de Estudios de la Naturaleza de la Axarquía
(GENA-Ecologistas en Acción)

Con fecha 25/9/2019, el gobierno andaluz se estrenó en el ámbito urbanístico con una nueva iniciativa para la **regularización de las viviendas construidas ilegalmente**, con un nuevo y más liberal **Decreto-Ley 3/2019**, en el que se adoptan medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Ante este hecho, la **Asamblea de Ecologistas en Acción Andalucía**, celebrada el pasado fin de semana en Punta Umbría, ha aprobado por unanimidad una **resolución** por la que se rechaza de forma rotunda el citado Decreto-Ley 3/2019 aprobado por la Junta de Andalucía, que supone la **cuarta amnistía** a las viviendas ilegales en Andalucía, y da vía libre para recurrirlo.

En el texto de dicha resolución se indica que el Gobierno del PSOE de la Junta de Andalucía abrió las puertas a la regularización de viviendas ilegales en 2012, cuando aprobó un Decreto que pretendía la "regularización" de las más de 300.000 viviendas ilegales que hay en Andalucía, permitiendo dotarlas de servicios mínimos, y blindándolas contra la acción de la disciplina urbanística. En 2015, el PSOE modificó la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) para poder legalizar también las urbanizaciones ilegales, haciéndolas prescriptibles. Paralelamente, el gobierno de Rajoy amnistiaba a las viviendas ilegales construidas en Dominio Público Marítimo-Terrestre, con una modificación de la Ley de Costas.

El nuevo Gobierno de la Junta de Andalucía (PP-Cs) aprueba ahora un nuevo cambio de la LOUA y, también, del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), para la "regularización" de viviendas ilegales, concediéndoles prácticamente los mismos derechos que las que se han construido legalmente... y con escasas obligaciones.

Este nuevo Decreto-Ley incluye novedades muy peligrosas, que provocarán la total impunidad del urbanismo ilegal, y un efecto llamada sin precedentes. El Decreto-Ley permite la "regularización" de prácticamente todas las viviendas ilegales. Se introduce la figura de un Plan Especial que determinará la fórmula de regularización, que aprobarán los mismos ayuntamientos que han permitido estas miles de viviendas ilegales. Incluso se podrán "regularizar" viviendas construidas de forma ilegal en suelos destinados a dotaciones públicas o en terrenos inundables, eso sí, se le pedirá a los propietarios de estas viviendas que "suscriban una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables". Los ayuntamientos podrán reducir las cesiones de suelos para equipamientos o zonas verdes. Otra novedad que provoca la máxima alarma es que se permitirá la regularización de viviendas ilegales en suelo de especial protección, si se "acredita la inexistencia de los valores que determinaron la protección de dichos terrenos"; todo un estímulo desde la ley para incumplirla.

La aplicación del Decreto-Ley se extiende a edificaciones ilegales en suelo urbano no

consolidado y urbanizable; es decir, aquellas urbanizaciones ilegales que están en trámite de legalización en los PGOU's podrán dotarse de servicios sin haberse aprobado los planes parciales o los proyectos de urbanización., lo que provocará la paralización de este planeamiento por los mayores costes que conlleva.

El colmo del despropósito es la modificación de la normativa sobre disciplina urbanística. Se permite aplicar una "equivalencia" a las sanciones que, según la normativa actual, debe terminar con la demolición de lo ilegalmente construido.

La Asamblea de Ecologistas en Acción de Andalucía denuncia que los políticos que han gobernado la Junta de Andalucía han estado y siguen estando al servicio de los especuladores y de los constructores ilegales. La primera norma que ha aprobado el gobierno PP-Cs es para **favorecer el urbanismo ilegal**, en vez de aprobar normas que garanticen el derecho constitucional a una vivienda digna; en lugar de potenciar la disciplina urbanística; en lugar de mejorar la movilidad sostenible y reducir las emisiones de gases de efecto invernadero; en lugar de mejorar las dotaciones públicas.

De la regulación del PSOE a la del PP-Cs

Recordemos que esto de la regularización de viviendas ilegales o “irregulares” viene de lejos. El PSOE, después de diez años de contemplar el fenómeno de la urbanización del campo (suelo no urbanizable) sin actuar como establecen las leyes urbanísticas, tanto regionales como municipales, no demoliendo ni una sola casa, dejando que algunos municipios quedaran casi enteramente urbanizados en baja densidad, y habiéndose alcanzado la cifra de 300.000 viviendas ilegales en toda Andalucía (de las cuales 22.000 estaban en la Axarquía, según el inventario que hicimos en el año 2008, en nuestra obra titulada *El Urbanismo Difuso*), se le ocurrió establecer un procedimiento administrativo de regularización de estas viviendas, bajo la figura de “asimilados a fuera de ordenación”, en su **Decreto 2/2012**. Siete años después de aquel decreto, sólo se acogió a este procedimiento el 25% de las viviendas de Andalucía, lo que denota que a los delincuentes urbanísticos les interesaba más no regularizar sus viviendas. Ahora el PP-Cs intenta hacer lo mismo en su **Decreto Ley 3/2019**, pero unas **diferencias significativas**:

COMPARACIÓN ENTRE LOS DECRETOS

Decreto 2/2012	Decreto-Ley 3/2019	Consecuencias
Sólo para suelo no urbanizable	Para todo tipo de suelos	Permite el desarrollo urbanístico al margen del PGOU
Art.3. Detalla situaciones muy diversas	Art.2. Muestra mucho menor detalle	La falta de detalle permitirá incluir casos improcedentes y fraudes
Art.4. Identifica las edificaciones aisladas (sean aisladas o agrupadas) por exclusión tras identificar los asentamientos con un Avance	Art.3. Considera “todas” las edificaciones irregulares para las que haya prescrito la potestad del restablecimiento del orden jurídico perturbado	Todas las edificaciones con prescripción son susceptibles de AFO. Antes estaban excluidas las de los asentamientos. Esto desincentiva su posterior regularización. Se sigue excluyendo las del SNUEP porque no tienen prescripción
Art.5. Mínimas normas de habitabilidad en PGOU u Ordenanzas y Normas Directoras	Art. 7. Se regulan muy brevemente en este mismo artículo. Se derogan la normas directoras	Al rebajar las condiciones de habitabilidad, se permitirá regular edificaciones más precarias y regularizar cuasi chabolas

<p>Art.7. Excluye de las AFO las situadas en suelos destinados a dotaciones públicas o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia</p>	<p>Art. 5 No excluye las edificadas sobre suelos destinados a dotaciones públicas. Con una declaración responsable se puede otorgar en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia</p>	<p>Se abre la veda para la colonización urbana de zonas con riesgos naturales y en consecuencia se hace al Estado (Ayuntamiento, Junta) responsable civil subsidiario de los daños que se puedan producir por eventos catastróficos. O bien a realizar costosísimas obras de contención en prevención de dichos desastres, todo ello para premiar a los infractores</p>
<p>Se centra exclusivamente en las viviendas del suelo no urbanizable</p>	<p>Incluye todo tipo de suelos, incluido el suelo urbano</p>	<p>Permite regularizar situaciones irregulares en un suelo donde la mayoría de la población se ha ajustado a las normas, incentivando así el descontrol de la vivienda urbana</p>
<p>Excluye los asentamientos de la declaración de AFO, teniendo que hacerse por el planeamiento</p>	<p>Incluye todas las edificaciones en las que haya prescrito la potestad del restablecimiento del orden jurídico perturbado</p>	<p>Desincentiva la inclusión de las edificaciones en suelo urbano o urbanizable de ser incluidas en el planeamiento, pues así se libran de asumir los costes que conlleva</p>
<p>Contempla solo el procedimiento de la AFO</p>	<p>Introduce la figura del Plan Especial de adecuación ambiental y territorial</p>	<p>Es una medida para urbanizar zonas irregulares al margen del PGOU, creando un doble planeamiento</p>
<p>Excluye a las viviendas que están en proceso de resolución de reposición de la realidad física alterada</p>	<p>Art.15. Establece que sin menoscabo de la resolución del proceso sancionador, podrá acordar el “cumplimiento por equivalencia” en caso de imposibilidad de ejecutar la resolución</p>	<p>Es un nuevo incentivo para urbanizar en el suelo no urbanizable o de incumplir las leyes urbanísticas, creando un efecto llamada y una discriminación respecto a las sanciones que se ejecutan a viviendas en suelos reglados.</p>
<p>Se equiparan los estándares de viviendas regularizadas a las normales</p>	<p>Se rebajan los estándares de urbanización regularizada</p>	<p>Se premia a los delincuentes urbanísticos y se incentiva la construcción fuera de la ley</p>
<p>Se aplica la norma 45 a las viviendas regularizadas a efectos de contabilidad en el PGOU</p>	<p>No se aplica la norma 45 a las viviendas aisladas en SNU, ni en las urbanizables</p>	<p>Permite un crecimiento superior al que estipula la norma 45, tanto en número de viviendas como en nº de habitantes</p>
<p>Solo hay una categoría de Areas de protección especial</p>	<p>Se distingue entre área de protección especial y áreas de protección por el planeamiento</p>	<p>Esta distinción se hace sobre áreas protegidas que no dependen de leyes sectoriales como las ambientales. Da pie a la urbanización de estas áreas</p>
<p>Excluye las viviendas que se encuentren en áreas protegidas por el planeamiento</p>	<p>Incluye a las viviendas que se encuentren en áreas protegidas por el planeamiento con una acreditación de la inexistencia de valores que determinaron la protección</p>	<p>Esto permite la urbanización de aquellas partes del suelo protegido en los que no se acredite valores dignos de protección, lo que según que deja sin sentido la figura de protección y abre las puertas a la degradación del resto</p>

<p>El otorgamiento de AFO se supedita a la tramitación de los Avances de Asentamientos. Esos Avances de Asentamientos eran muy cuestionables; eran una figura ilegal, aunque no fueron recurridos en ningún caso. Tenían el carácter de ordenanza y sin embargo establecían un régimen de la propiedad distinto para los que estaban en un asentamiento (no se les podía otorgar AFO) y los que no (que se les podía otorgar AFO), lo cual es ilegal. El régimen de la propiedad solo lo puede cambiar los instrumentos de planeamiento general con la técnica de la clasificación.</p>	<p>Se opta por otra vía. Se parte de que todos los que han prescrito, estén donde estén, pueden obtener AFO que es donde realmente está la primera gran diferencia. Luego se les garantiza que en el caso de las agrupaciones, puedan crear infraestructuras de una manera muy flexible, a la carta. Aunque no se clasifica el suelo porque para ello tendrían que modificar el plan y cumplir más exigencias. Para esto introducen el Plan Especial, que es la segunda gran diferencia.</p>	<p>En la práctica esto supone un doble planeamiento en el municipio: uno (PGOU) normal (para edificaciones que han seguido las exigencias del ordenamiento urbanístico del municipio y la legislación regional) y otro (el de los Planes Especiales) para “asimilar” a las edificaciones que, reconociendo que son ilegales, se les trata a un mismo nivel que pero por un procedimiento mucho más sencillo y en emplazamientos que normalmente son de mejor calidad por ser menos densos, y no estar en los circuitos urbanos. Aunque en determinados casos, como los situados en zonas de riesgo, en una situación mucho más vulnerable.</p>
---	--	--

En **conclusión**, de la lectura de ambos decretos, encontramos diferencias importantes que comentaremos, pero un denominador común: los dos decretos tratan de amnistiar a los delincuentes urbanísticos por un procedimiento que no se establece como punto final, sino como un mecanismo a utilizar en el futuro para los mismos fines. Esto, a nuestro juicio, **crea un efecto llamada**, puesto que para muchos delincuentes urbanísticos el procedimiento para construir casas en el campo está claramente señalado: sólo tienen que esperar los 6 años de prescripción del delito, para acogerse al procedimiento de “Asimilado a fuera de Ordenación”, con el que podrán utilizar su vivienda como un activo financiero, para vender con su correspondiente plusvalía o para alquilar, ahora que se ha puesto de moda el alquiler turístico. A cualquiera que tenga una parcela rústica, que no le convenga explotarla agrícolamente, ya tiene marcado cuál puede ser el mecanismo sin que le echen la casa abajo: acogerse a la declaración de “Asimilado a Fuera de Ordenación” (AFO).

Con estos elementos en común, hay que reconocer que el decreto de regularización que propone el PP-Cs hace gala a su ideología neoliberal, ofreciendo mucha mayor cobertura que el decreto del PSOE: cubre todo tipo de suelos (no solo el no urbanizable, sino también el urbanizable no consolidado, e incluso el urbano), incluye en la regularización a las viviendas en zonas con riesgos (ej. inundación) y para colmo, también las que se hayan construidos en áreas protegidas por el planeamiento, escenarios en los que antes era imposible. Finalmente utiliza un procedimiento de ordenación (Planes Especiales) para crear urbanizaciones ficticias.

Por otra parte, al legislativo andaluz no parece interesarle parar de una vez por toda este desaguisado. Si mal está que se haga una amnistía encubierta a todos los delincuentes urbanísticos, peor está que no haga absolutamente nada para impedir que este cáncer metastásico del suelo rural andaluz siga llenándose de casas irregulares o ilegales. No hay medida alguna, y menos aún después de prescribir el delito a los 6 años, periodo que se puede cubrir en simples trámites administrativos, recursos, etc., transcurrido los cuales, ya tienen la fórmula mágica en sus manos. Como argumentaremos más adelante, el problema seguirá si no se adopta una sencilla norma para todos: “todas las viviendas que se hagan a partir de esta regularización no podrán ser regularizadas porque **su delito jamás prescribirá**”, por lo que se le podrá aplicar las sanciones que suele contemplarse en estos casos, como es la demolición o la pérdida de valor de mercado.

Un decreto recurrible

Ecologistas en Acción estudiará la posibilidad de recurrir este Decreto ante los tribunales por ser lesivo al interés general, vulnerar legislación de rango superior y no haberse sometido a los obligados trámites de consultas previas en los órganos de participación ciudadana.

Por ejemplo, encontramos que este decreto podría ser considerado como **anticonstitucional**. En efecto, recordemos que el **artículo 14 de la Constitución** española establece que “los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social”

Se trata del **principio de isonomía** que rige en todos los estados de derecho y que debe regir todo el tejido de una sociedad democrática. Sin embargo, la Junta de Andalucía, en su Decreto-ley 3/2019 comete un **grave incumplimiento** de este principio, al disponer de dos sistemas paralelos de ordenación urbanística:

- a.- **El sistema normal** o reglado, recogido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y sus distintos decretos y órdenes de desarrollo. Es el que rige en los Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU), y ordenanzas municipales, y por tanto los que están tras el ordenamiento de la ciudad compacta.
- b.- **El sistema anormal** recogido en el Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la regularización de viviendas construidas ilegal e irregularmente. En la práctica no será solo un sistema de regularización, sino un procedimiento para hacer casas fuera de la ley

Los dos sistemas conducen a la normalización de una vivienda construida, solo que uno lo hace por el cumplimiento de las leyes y el otro se hace mediante una reglamentación extraordinaria de aquellas viviendas que no optaron por seguir el cumplimiento de dichas leyes. Se trata, éste último, de un sistema de regularización de edificaciones irregulares (pues fueron construidas ilegalmente), sea cual sea el tipo de suelo en que se hayan realizado, alcanzando el mismo estatus que aquellas edificaciones que fueron respetuosas con las leyes y ordenanzas urbanísticas.

- En el **art.9** se reconoce que una vivienda asimilada a fuera de ordenación (AFO) no significa que esté “legalizada”, pero se le concede los mismos privilegios pues, aunque no se admite obras de ampliación (**art.15-2**) (sí lo reconoce en el preámbulo del Título II, cuando dice textualmente que “permitiendo...en su caso, ampliación”), sí se le concede la capacidad de realizar obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de las condiciones de seguridad y salubridad, así como las obras de infraestructura y acceso a estos inmuebles (**art.15**), prácticamente igual que otra casa legal.
- Una vivienda AFO puede ser un objeto mercantil, por cuanto puede ser registrada (**art.4**), alquilada y, en su caso vendida con las correspondientes plusvalías. La única diferencia con otra vivienda en las mismas condiciones pero construida legalmente es que la vivienda AFO, de momento (puede que hasta esto sea reformado para beneficiar a los delincuentes urbanísticos) no puede ser valorada en el mercado hipotecario, pero sí puede ser vendida, lo que la convierte en un activo para la especulación urbanística.
- Una vivienda puede ser regulada como AFO aunque esté en suelos donde el delito

urbanístico no prescribe, como en suelos sometidos a riesgos (erosión, inundación, etc.) con tan sólo firmar una declaración responsable en la que el dueño se da por enterado y asume las consecuencias) (**art.5**) y también en suelo protegido por el ordenamiento urbanístico (con tan sólo conseguir un informe pericial que acredite que el lugar elegido para edificar no presenta valores que merezcan la protección) (**art.20**).

- El mejor instrumento para regularizar una vivienda consiste en considerarla como parte de un conjunto de viviendas en similar situación y aplicar a este conjunto un **Plan Especial** como si de una urbanización se tratara, pero sin formar parte del planeamiento, del PGOU del municipio, como algo aparte, un procedimiento paralelo que permite convertir un grupo de viviendas irregulares en una “urbanización” (**art.24**).
- Una “urbanización” de viviendas AFO dispone de mucho espacio entre ellas, por lo que gozan de las comodidades de una urbanización, pero con escasísima densidad urbana, manteniendo distancias que logran la máxima intimidad. Pero si lo desean también pueden subparcelar la urbanización para permitir nuevas viviendas, lo que supone un activo financiero de grandes potencialidades económicas (**art.23**).
- Una vivienda irregular puede librarse de los procedimientos de disciplina urbanística si el propietario asume el “cumplimiento por equivalencia” en su participación en las cargas derivadas del Plan Especial en los plazos establecidos (**art.15**).
- Al final, esa “urbanización” obtenida a partir del Plan Especial, puede ser incorporada en el PGOU reglado si el ayuntamiento lo recepciona, lo que constituye el colofón del proceso de amnistía y premio para aquellos infractores (delincuentes urbanísticos) que tuvieron la arrogancia de construir fuera de ordenación, haciendo gala del principio “construye, que algo queda” (solo que en este caso, queda “todo” y legal) (**art.23**).

Como se puede apreciar, con el Decreto-ley 3/2019 se equipara prácticamente una vivienda construida ilegalmente (en situación irregular, concedido el AFO) con una vivienda construida legalmente, pero la primera con un **procedimiento paralelo**, un conjunto de normas urbanísticas, como los **Planes especiales**, que normalmente se circunscriben al desarrollo de un PGOU, pero que aquí se formula con total independencia de él, pero, y aquí está la injusticia, **con un mismo resultado final: disponer de una vivienda**, sea para habitar o para especular.

Caso distinto hubiera sido si este Decreto-ley hubiera consistido en arbitrar las **medidas sancionadoras** y preventivas pertinentes para desincentivar esta tendencia al urbanismo no reglado o, en su caso, por prescripción de los plazos, establecer una condiciones muy restrictivas de uso de la vivienda irregular (hasta su declaración de ruina o inhabitabilidad), impidiendo su uso como activo mercantil (alquiler) o especulativo (venta con plusvalía o ganancia patrimonial), pues el destino deseable es la restitución de la realidad alterada, que se tenía que haber hecho por la demolición, y al prescribir el plazo no se pudo hacer. Si hubiera sido esto, estaríamos en un sendero aceptable y propio de un estado de derecho. Pero si a estos “delincuentes urbanísticos” (que llamamos así porque cometieron un delito urbanístico al construir fuera de ordenación, con independencia de la pretendida, increíble y e insustancial “buena fe” de sus adquiridores), se les ofrece un mecanismo más o menos cómodo para que su delito, ya prescrito por la inacción o lentitud de acción de la administración y/o justicia, les sirva para finalmente conseguir lo mismo, pero en mejores condiciones, que hubieran conseguido siguiendo las normas urbanísticas, no sólo se está desincentivando el urbanismo reglado, o, lo que es lo mismo, incentivando el urbanismo

ilegal o irregular, sino que se está cometiendo un grave delito de **anisonomía**, una auténtica **anticonstitucionalidad**, al vulnerar el artículo 14 de la Constitución, que establece la igualdad de la ley para todos los españoles. Aquí, la Junta de Andalucía hace una ley para los españoles cumplidores de la ley y otra ley para los españoles incumplidores, y a los dos les concede la posibilidad de obtener los mismos resultados, con procedimientos o leyes distintas.

Todo ello se desarrolla en el marco de una **inspección urbanística** de la Junta de Andalucía, cada vez más desvalorizada, a la que se va desposeyendo paulatinamente el mismo sentido de su existencia. Su papel clave en el inicio de los procesos sancionadores, tanto administrativos como penales, ya fue dilapidado en la legislación anterior, y la prueba de ello es que de sus miles de expedientes, apenas se ha derivado demolición alguna, incluida la justicia.

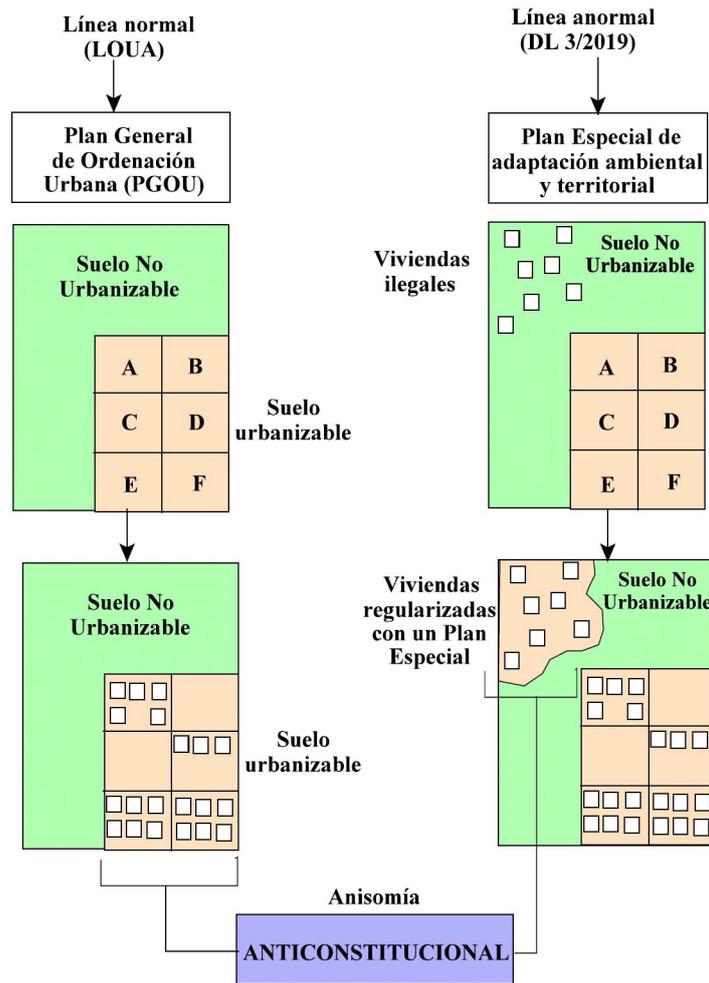


Fig. Doble vía de desarrollo urbanístico

Otra cuestión que interesa destacar en este desatino normativo (con toda seguridad intencionado) es el otorgar a los **ayuntamientos** la potestad y responsabilidad de tramitar el proceso de regularización de viviendas irregulares en su término municipal. Es lo que, en términos castizos, podríamos denominar como “atar los perros con longanizas”, puesto que se da la paradoja de que, siendo estas instituciones las que han permitido (por acción o por omisión) la proliferación de viviendas en suelo no urbanizable, en muchos casos en busca de mejorar los ingresos en sus arcas municipales y lograr réditos electorales, y en algún caso (probado por la ley) siendo pieza clave en el proceso de urbanización, ahora son precisamente los que tienen que capitalizar la regularización de esas viviendas irregulares. No hace falta ser muy perspicaz para adivinar las trampas, ligerezas e ilegalidades que se pueden cometer, con total impunidad, cabiendo incluso los fenómenos de corrupción (soborno, abuso de funciones, conspiración, tráfico de influencia, enriquecimiento oculto, etc.) y prevaricación que dio en algunos casos en el proceso de construcción. De este modo, las exigencias de este Decreto-ley, con ser poco duras, pueden ser flexibilizadas e incluso alteradas, por mera decisión política, que sabemos que en muchos casos logra implicar tanto a los partidos gobernantes como los que están en la oposición, por coincidencia o complementariedad de intereses de unos y otros.

La única solución

Ya hemos dicho en otras ocasiones que la problemática de la construcción de viviendas en suelo no urbanizable es mucho más fácil de controlar de lo que muchos creen. Basta únicamente con alguna de estas tres medidas, que además están contempladas en la legislación:

- 1.- **Demolición.** No permitir la construcción de ninguna vivienda en suelo no urbanizable. Transcurrido los 30 días de plazo desde que se inicia el expediente, se debe iniciar la demolición de lo que se haya construido. Esto es totalmente legal, y está entre los deberes de los ayuntamientos. Solo con que haya habido una o dos demoliciones iniciales, ya nadie intentará hacer una vivienda, sabiendo lo que le espera.



Fig.2. Medidas preventivas del urbanismo ilegal

- 2.- **Desvalorización.** Para las viviendas que han escapado de este control y esperan ser legalizadas, solo cabe anular todas las leyes de regularización, que no son más que paños calientes para los delincuentes. Estas viviendas deben ser consideradas como ilegales y por tanto sin derecho alguno de infraestructuras de acceso, luz o agua, sin derecho a ser registrada, y sea un activo mercantil, solo habitada por quien la ha construido, sin poder transmitirla ni venderla, hasta que sea declarada en ruina, tras lo cual debe ser abandonada y demolida
- 3.- **Imprescriptibilidad.** Para desincentivar en el futuro inmediato la construcción de viviendas en el campo, es fundamental que a nivel estatal se establezca una norma de obligado cumplimiento para todas las autonomías, según la cual toda vivienda construida en suelo no urbanizable (hay conseguido o no licencia urbanística) son consideradas como viviendas ilegales, sin plazo posible de prescripción, y por tanto sujetas a la aplicación de los procedimientos de restitución de la realidad alterada, que conllevaría la demolición total del edificio.

Obviamente, con tan sólo decretar la **imprescriptibilidad** de las edificaciones en suelo no urbanizable, “por razones de Estado”, por su marcado carácter de insostenibilidad ambiental, económica y social, ya sería suficiente para lograr detener este cáncer con metástasis que la urbanización del suelo no urbanizable, ya que si la ilegalidad de una vivienda no prescribe, automáticamente puede (debe) ser sometida a demolición y, por supuesto, en esta situación quedaría totalmente desvalorizada. Al mismo tiempo es fundamental alejar la tramitación de los expedientes urbanísticos de la población de origen (lo que implica la retirada de la potestad de su instrucción por los ayuntamientos) y de la propia administración autonómica, descansando sobre una especie de **Agencia Pública** (independiente pero controlable por el Estado), con capacidad de maniobra en las labores de inspección urbanística y de aplicación de las medidas de disciplina urbanística, entre las que se encontraría las obras de demolición.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE ANDALUCÍA





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	27
PARTE PRIMERA.	28
El urbanismo en Andalucía.	28
Capítulo 1. El urbanismo en Andalucía.	28
1. La ordenación del territorio. Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio.	28
Planes de Ordenación del Territorio de Andalucía.	29
Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.	29
Planes con incidencia en la Ordenación del Territorio.	29
2. La ordenación urbanística. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.	30
a. Clasificación del suelo.	41
b. La actividad urbanística. Planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo.	42
c. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística (PGOU)	42
d. Los Planes de Sectorización.	43
e. Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales. Estudios de Detalle	43
f. Figuras en la Ordenación Urbanística.	44
g. Los convenios urbanísticos	44
h. El Agente Urbanizador	45
i. Edificación y mantenimiento	45
j. Instrumentos de intervención en el suelo.	46
Los Patrimonios Públicos del Suelo	47
El Derecho de superficie	47
El Derecho de tanteo y retracto	47
k. Inspección urbanística. Actos en contra de la ordenación urbanística.	48
TALLER DE TRABAJO	50
Proyectos de interés estratégico de Andalucía. Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, para la creación de una unidad aceleradora de proyectos de interés estratégico y por el que se modifica la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.	50
1. Se simplifica y clarifica la documentación que tiene que presentar el promotor del proyecto.	50
2. Modificación de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía	51
3. Modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.	51
4. Estructura del Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, para la creación de una unidad aceleradora de proyectos de interés estratégico y por el que se modifica la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.	52
5. Reducción de los plazos de los procedimientos administrativos.	52



6. Supuestos en que la declaración de interés estratégico altera el planeamiento territorial o urbanístico	52
7. Medio ambiente.	53
TALLER DE TRABAJO	70
Reforma de la Ley del suelo de Andalucía. Artículos reformados de la Ley 7/2002 por el Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la comunidad autónoma de Andalucía.	
1. Reforma de la Ley del suelo de Andalucía. Artículos reformados de la Ley 7/2002.	70
a. Definiciones de la situación de fuera de ordenación y de la situación de asimilado a fuera de ordenación.	70
b. Necesidad de licencia municipal para el acceso al Registro de la Propiedad de cualquier segregación en suelo no urbanizable.	72
c. Infracción la publicidad en la web y en las redes informáticas de procesos parcelatorios ilegales.	73
2. Disposición derogatoria única. Derogación normativa.	77
3. Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio.	78
a. Ley 19/1975, de 2 de mayo	78
b. Ley 8/1990, de 25 de julio	78
c. Certificación administrativa municipal	78
4. Régimen de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación.	79
5. Reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.	79
a. Competencia y normas generales del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.	79
b. Inicio e instrucción del procedimiento del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.	79
c. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad	80
d. Resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación	81
e. Costes y obligaciones derivadas de la regularización de las edificaciones	82
TALLER DE TRABAJO	83
Reformas de la LOUA.	83
1. La Ley 2/2012 de 30 de enero de modificación de la LOUA	83
a. Determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico sobre previsiones de programación y gestión.	83
b. Resumen ejecutivo de los instrumentos de planeamiento urbanístico.	84
c. Agilización de la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.	84
d. Régimen del suelo urbano no consolidado.	84
e. Sustitución en la cesión de suelo.	85
f. Cesión a la Administración del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.	85
g. Determinación de la densidad.	86
h. Agente urbanizador.	87
i. Establecimiento de un régimen asimilable al de fuera de ordenación.	87
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.	88
TALLER DE TRABAJO	91
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	91
a. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.	92
b. Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía.	92
¿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?	94
Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 7 de septiembre de 2017 (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2)	94
PARTE SEGUNDA	113
Planeamiento urbanístico.	113
Capítulo 2. Instrumentos de ordenación urbanística y de planeamiento.	113
1. Instrumentos de ordenación urbanística y de planeamiento.	113
– Plan de ordenación del territorio de Andalucía.	114
– Planes de ordenación del territorio de ámbito subregional.	114
– Planes con incidencia en la ordenación del territorio.	114
2. Plan de ordenación del territorio de Andalucía.	114
3. Planes de ordenación del territorio de ámbito subregional.	116
– Memoria informativa.	118
– Memoria de ordenación.	118
– Memoria económica.	118
– Normativa.	118
– Documentación gráfica.	118
4. Planes con incidencia en la ordenación del territorio.	118
TALLER DE TRABAJO.	120
El plan de ordenación del territorio en Andalucía.	120
1. Ordenación del territorio	120
Principios de la política territorial	121
Sistema de planeamiento territorial	121
• Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.	122
• Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.	122
2. Plan de Ordenación del territorio de Andalucía	122
3. Plan de ordenación del territorio de ámbito subregional.	123
4. Plan con incidencia en la ordenación del territorio (planes directores de infraestructuras, planes intermodales, etc.)	123
TALLER DE TRABAJO	125
Los instrumentos de ordenación y normativa directoras de ordenación urbanística.	125
1. Instrumentos de ordenación urbanística	125
2. Los planes generales	127
3. Los planes de ordenación intermunicipal	130
4. Los planes de sectorización	131
5. Las normativas directoras para la ordenación urbanística	131
TALLER DE TRABAJO	133
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.	133
TALLER DE TRABAJO	136
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. _____	136
TALLER DE TRABAJO _____	138
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. _____	138
TALLER DE TRABAJO _____	149
Expediente completo con informe desfavorable a una modificación de PGOU por afecciones de impacto medioambiental. _____	149
TALLER DE TRABAJO _____	185
Esquema de las fases de control medioambiental del planeamiento urbanístico de Andalucía. _____	185
TALLER DE TRABAJO _____	222
Esquemas del urbanismo de Andalucía. _____	222
1. Ley de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA Ley 7/2002) _____	223
2. Estructura y contenido de la LOUA _____	223
3. Instrumentos para la ordenación urbanística _____	223
PLANEAMIENTO GENERAL: Plan general de ordenación urbanística (PGOU) _____	223
Plan de ordenación intermunicipal (POI) _____	223
Plan de sectorización (PS) _____	223
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Plan parcial de ordenación (PPO/PP) _____	223
Plan especial (PE) _____	223
Estudio de detalle (ED) _____	223
Los catálogos (de bienes a proteger) _____	223
Otros instrumentos: Normativas directoras de ordenación urbanística Ordenanzas Municipales de urbanización y edificación _____	223
4. Clases del suelo. _____	223
Suelo Urbano _____	223
Suelo Urbano Consolidado (SUC) _____	223
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) _____	223
Suelo Urbanizable _____	223
Suelo Urbanizable Ordenado (SUO) _____	223
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) _____	223
Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) _____	223
Suelo No Urbanizable (SNU) _____	223
SNU de Especial Protección por legislación específica _____	223
SNU de Especial Protección por la planificación territorial o la _____	223
urbanística _____	223
SNU de carácter natural o rural _____	223
SNU del Hábitat Rural Diseminado _____	224
5. Situación de planeamiento general _____	224
Sin planeamiento municipal _____	224
Planeamiento vigente no adaptado _____	224
Planeamiento vigente con adaptación parcial a la LOUA _____	224
Planeamiento vigente totalmente adaptado a la LOUA _____	224
6. Plan de ordenación intermunicipal. _____	224
7. Los catálogos. _____	224
Patrimonio Arquitectónico _____	224
Patrimonio Industrial _____	224
Patrimonio Militar _____	224
Patrimonio Arqueológico _____	224



Patrimonio Natural	224
Patrimonio urbanos	224
Catálogo de bienes protegidos.	224
8. Normativas directoras.	224
9. Ordenanzas municipales.	224
Capítulo 3. Instrumentos de planeamiento.	258
1. Instrumentos de planeamiento.	258
2. Plan general de ordenación urbanística (PGOU).	259
3. Planes de sectorización.	260
4. Planes parciales.	261
5. Planes especiales.	261
6. Estudios de detalle.	262
7. Los catálogos	262
8. Ordenanzas municipales de edificación y de urbanización	262
TALLER DE TRABAJO.	264
Instrumentos de planeamiento	264
1. Instrumentos de planeamiento	264
Los Planes Generales de Ordenación Urbanística	265
Los Planes de Ordenación Intermunicipal	265
Los Planes de Sectorización	266
Los Planes Parciales de Ordenación	266
Los Planes Especiales. En especial,	266
Los Estudios de Detalle	266
Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística. El necesario respecto de la Autonomía Local	267
Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Ordenanzas Municipales de Urbanización	267
Instrumentos de planeamiento.	267
a. Planeamiento general	267
Planes Generales de Ordenación Urbanística (PGOU).	268
Planes de Ordenación Intermunicipal (POIM).	268
Planes de Sectorización (PS).	268
b. Planeamiento de desarrollo	268
Planes Parciales de Ordenación (PPO).	268
Planes Especiales (PE).	268
Estudios de Detalle (ED).	268
Catálogos	268
Normativas directoras para la ordenación urbanística (NDOU).	268
Ordenanzas municipales de edificación (OME).	268
Ordenanzas municipales de urbanización (OMU).	268
2. Aprobación de los instrumentos de planeamiento	268
a. Actos preparatorios	268
b. Fases de aprobación	269
3. Planeamiento.	269
TALLER DE TRABAJO	271
Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en Andalucía	271
1. Los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.	271
2. Planeamiento General de Andalucía.	272



3. Planes Generales de Ordenación Urbanística de Andalucía.	272
4. Planes de Sectorización de Andalucía.	273
5. Planes de Desarrollo de Andalucía.	274
6. Planes Parciales de Ordenación	274
7. Planes Especiales de Andalucía.	275
8. Estudios de Detalle de Andalucía.	275
9. Catálogo de Andalucía.	276
TALLER DE TRABAJO	277
Instrucciones de urbanismo del planeamiento en Andalucía	277
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.	277
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.	277
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.	279
1. SOBRE EL INFORME PREVIO A LA PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.	280
2. SOBRE LA FIGURA DEL PONENTE EN LA CTOTU.	280
3. MESA DE TRABAJO PARA EL CUMPLIMIENTO DE CONDICIONANTES Y REPAROS.	281
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.	282
1. CONSIDERACIONES	283
2. EXPEDIENTE COMPLETO	283
3. DOCUMENTACIÓN MÍNIMA NECESARIA	284
4. ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LA DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE	286
TALLER DE TRABAJO	288
Tramitación Estudio de Detalle en Andalucía	288
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.	288
1. Legislación aplicable.	288
2. Naturaleza y procedimiento.	288
TALLER DE TRABAJO.	297
Esquemas del planeamiento urbanístico de Andalucía.	297
DETERMINACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE	297
DETERMINACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE	297
DETERMINACIONES DE LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN	298
DETERMINACIONES DE LOS PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN	298
DOCUMENTACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN	299
DOCUMENTACIÓN DE LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN	300
DOCUMENTACIÓN DE LOS PLANES ESPECIALES	300
DOCUMENTACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE	300
DOCUMENTACIÓN NECESARIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	301
DETERMINACIONES QUE HA DE CONTENER EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	301
TALLER DE TRABAJO.	304



Esquemas del procedimiento de aprobación del planeamiento urbanístico de Andalucía.	304
PLANES PARCIALES	304
PLANES ESPECIALES	305
PLANES DE SECTORIZACIÓN	307
ESTUDIOS DE DETALLE	308
CATÁLOGOS	309
PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	310
REVISIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.	311

TALLER DE TRABAJO 314

Formularios específicos del planeamiento de Andalucía.	314
Modelo alegaciones a la información pública de avance de un plan general de ordenación urbana.	314
Escrito de alegaciones a la aprobación inicial de un plan de ordenación urbana.	315
Plan parcial de iniciativa particular	316

TALLER DE TRABAJO 325

Formularios de tramitación de planes parciales en Andalucía.	325
Expediente municipal para la tramitación de un plan parcial de iniciativa particular.	327
Solicitud del interesado.	327
Comunicación al interesado de plazos para resolver y sentido del silencio administrativo.	328
Providencia de la Alcaldía (o de la Delegación de Urbanismo si se hubiere conferido dicha delegación)	330
Informe Técnico.	331
Informe Jurídico.	332
Requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la documentación.	334
Aprobación inicial del Plan Parcial.	335
Información pública mediante anuncio.	337
Notificación de la resolución o acuerdo de aprobación inicial del Plan Parcial.	338
Certificado del trámite de información pública.	339
Petición de informe a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.	340
Dictamen de la Comisión Informativa competente sobre la aprobación definitiva del Plan Parcial.	341
Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento.	343
Notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial.	343
Solicitud de práctica de asiento en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento.	344
Anuncio en el BOP.	345
Remisión al Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento ... de la certificación administrativa comprensiva de los datos de la publicación.	347
Formularios andaluces de tramitación de planes parciales.	348
1. Solicitud de promotor	348
2. Providencia del Alcalde determinando la evacuación de informes preceptivos	349
3. Informe técnico a la vista de la solicitud	350



4. Informe jurídico/propuesta de resolución sobre admisión a trámite. _____	351
5. Notificación del Decreto de la Alcaldía-Presidencia admitiendo a trámite la solicitud. _____	353
6. Nota interior dirigida al Área de Hacienda, Gestión Catastral, para que informe sobre los titulares catastrales colindantes. _____	355
7. Informe titulares catastrales _____	356
8. Edicto en BOP de apertura de información pública. _____	357
9. Notificación personal a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del Proyecto de Actuación. _____	358
10. Certificado del resultado de la información pública. _____	359
11. Informe técnico y jurídico/propuesta de resolución favorable. _____	360
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. _____	361
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) _____	361
14. Notificación acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de aprobación del Proyecto de Actuación. _____	362
15. Edicto publicación en BOP parte dispositiva del acuerdo plenario a cuenta del promotor. _____	364
16. Traslado a la Delegación Provincial de la COPT certificado resolución aprobación Proyecto de Actuación y Edicto publicado _____	364
TALLER DE TRABAJO _____	365
Caso real y Expediente completo. Memoria dispositiva de ordenación del PGOU de Málaga. _____	365
A. MEMORIA JUSTIFICATIVA. _____	365
B. ORDENANZAS REGULADORAS. _____	365
C. PLAN DE ETAPAS. _____	365
D. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. _____	365
E. PLANOS. _____	365
F. ANEJO DE MOVILIDAD _____	365
TALLER DE TRABAJO _____	485
Caso real y Expediente completo. Modelo de estudio de detalle en Sevilla. _____	485
TALLER DE TRABAJO _____	503
Caso real y Expediente completo. Modificación de Plan especial en Málaga. _____	503
TALLER DE TRABAJO _____	559
Caso real y Expediente completo. Modelo de Plan especial de reforma interior (PERI) presentado por una Junta de compensación en Sevilla. _____	559
CHECK-LIST _____	560
¿Qué son los instrumentos de planeamiento? _____	560
1. Planeamiento General _____	561
2. Planeamiento de desarrollo _____	561
3. Plan General de Ordenación Urbanística _____	562



4. Plan de Ordenación Intermunicipal _____	562
5. Plan de Sectorización _____	562
6. Plan Parcial de Ordenación _____	563
7. Plan Especial _____	563
8. Estudio de Detalle _____	563
9. Catálogo _____	564
PARTE TERCERA _____	565
Licencias urbanísticas _____	565
Capítulo 4. Licencias urbanísticas _____	565
1. Licencias urbanísticas. _____	565
a. Actos sujetos _____	565
b. Actos no sujetos _____	567
2. Procedimiento de concesión de licencias. _____	567
4. Caducidad _____	568
TALLER DE TRABAJO. _____	571
La caducidad de las licencias urbanísticas en Andalucía. _____	571
TALLER DE TRABAJO. _____	574
Esquema de procedimiento para obras sin licencias. _____	574
TALLER DE TRABAJO. _____	576
Formularios específicos de tramitación de licencias urbanísticas en Andalucía. ____	576
Resolución por la que se inicia expediente de declaración de caducidad de una licencia y se da audiencia al interesado, en Andalucía _____	576
Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto, en Andalucía _____	577
Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias en la solicitud de licencia, en Andalucía. _____	578
Resolución por la que se declara la caducidad de una licencia, en Andalucía _____	578
Resolución por la que se suspenden los efectos de una licencia, en Andalucía _____	579
Incoación de procedimiento de revisión de una licencia, en Andalucía _____	580
Resolución por la que se requiere al interesado para la legalización de obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a ella, en Andalucía _____	581
Resolución por la que se ordena la suspensión de obras en curso por realizar obras sin licencia y requerimiento de legalización en Andalucía _____	581
PARTE CUARTA. _____	583
Tipología del suelo. _____	583
Capítulo 5. Tipología del suelo. _____	583
1. Tipología del suelo. _____	583
2. Suelo urbano. _____	583
a. Suelo urbano con urbanización consolidada _____	583
b. Suelo urbano sin urbanización consolidada _____	583
3. Suelo urbanizable _____	585
a. Suelo urbanizable ordenado _____	585
b. Urbanizable sectorizado _____	585
c. Urbanizable no sectorizado _____	585
4. Suelo no urbanizable. _____	586



PARTE QUINTA	589
Los instrumentos de intervención en el mercado del suelo.	589
Capítulo 6. Los convenios urbanísticos.	589
1. Introducción.	589
2. Clases de convenios.	593
a. Convenios de planeamiento	594
b. Convenios de gestión	596
3. Procedimiento.	599
4. Convenios y agente urbanizador en Andalucía	601
TALLER DE TRABAJO.	605
Singularidades de los convenios urbanísticos en Andalucía	605
1. Convenios urbanísticos de Andalucía.	607
2. Convenios urbanísticos de planeamiento.	608
a. Concepto y naturaleza jurídica.	608
b. Régimen jurídico aplicable a los convenios urbanísticos de planeamiento.	613
c. Elementos de los convenios urbanísticos de planeamiento.	614
Elemento subjetivo. Sujetos del convenio urbanístico. Las Administraciones con competencias urbanísticas. La Administración de la Junta de Andalucía y los Municipios	614
Particular.	616
Elemento objetivo. Objeto y límites	617
Elementos formales. Procedimiento de celebración y contenido del convenio urbanístico.	622
Elementos formales. Transparencia y publicidad.	623
d. Efectos de los convenios. Consecuencias de su incumplimiento y de su invalidez o nulidad.	624
2. Convenios urbanísticos de gestión	625
a. Concepto y naturaleza jurídica.	625
b. Elementos del convenio de ejecución	627
Elemento subjetivo.	627
Elemento objetivo.	628
Elementos formales. Publicidad y transparencia.	629
Capítulo 7. Reparcelación urbanística.	631
1. La reparcelación urbanística en Andalucía.	632
a. Concepto, ámbito y planeamiento.	633
b. Objeto de la reparcelación	633
c. Normas de adjudicación	635
d. Suspensión de licencias	635
2. Clases de reparcelación.	636
3. Régimen de la reparcelación.	636
4. Iniciativa de la reparcelación.	638
5. Procedimiento	638
6. Proporción en la adjudicación.	639
7. Valoración de las fincas resultantes.	640
8. Fincas adjudicadas.	640
9. Indemnización de defectos y excesos.	641
10. Indemnización de perjuicios.	641
11. Formalización e inscripción.	641
12. Efectos de la aprobación de la reparcelación.	641
TALLER DE TRABAJO	643



Clases de reparcelación _____	643
1. Reparcelación económica. _____	643
2. Reparcelación voluntaria y forzosa. _____	644
3. La normalización de fincas. _____	645
4. Reparcelación forzosa _____	647
TALLER DE TRABAJO _____	648
El Reglamento de Disciplina Urbanística y casos de parcelación en suelo no urbanizable. _____	648
TALLER DE TRABAJO. _____	656
Formularios específicos de reparcelación en Andalucía. _____	656
Acuerdo de aprobación definitiva de delimitación de unidades de ejecución en momento posterior a la aprobación del planeamiento, en Andalucía. _____	656
Acuerdo de aprobación inicial de delimitación de unidades de ejecución en momento posterior a la aprobación del planeamiento, en Andalucía. _____	657
Acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación en Andalucía. _____	657
Acuerdo de aprobación inicial de un proyecto de reparcelación en Andalucía. _____	658
Capítulo 8. El agente urbanizador en Andalucía. _____	659
1. El agente urbanizador en Andalucía. _____	659
2. El agente urbanizador en el Sistema de Expropiación _____	659
3. El agente urbanizador en el sistema de cooperación. _____	661
4. El agente urbanizador en el Sistema de Compensación. _____	661
TALLER DE TRABAJO _____	668
Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Reforma del agente urbanizador de Andalucía. _____	668
1. Agente urbanizador como persona legitimada por la Administración actuante. ___	668
2. Cuando la empresa constructora sea contratada por un agente urbanizador. ___	669
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. _____	671
TALLER DE TRABAJO _____	680
El agente urbanizador en Andalucía. Gestión indirecta de los sistemas de actuación pública. _____	680
1. El Agente Urbanizador y la modificación de la LOUA de 2012. _____	680
2. La gestión indirecta del Sistema de expropiación. _____	681
a. Gestión indirecta por concesión a iniciativa del Agente urbanizador. _____	681
b. Gestión indirecta por concesión a iniciativa de la administración. _____	681
3. La gestión indirecta en el sistema de Cooperación. _____	682
PARTE SEXTA _____	684
Las juntas de compensación urbanística en Andalucía. _____	684
Capítulo 9. Las juntas de compensación urbanística en Andalucía. _____	684
1. Sistema de Compensación. _____	684
2. El proyecto de reparcelación _____	686



3. Convenio de compensación. _____	687
TALLER DE TRABAJO. _____	691
La situación de los propietarios no adheridos. La solución de la Ley Andaluza. _____	691
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. _____	692
2. El régimen jurídico de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación. _____	697
a. Incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación. _____	697
b. Consecuencias de la no adhesión a la Junta de Compensación de los propietarios de suelo incluido o adscrito a la unidad de ejecución. _____	697
3. Régimen jurídico aplicable a los incumplidores de la Junta de Compensación. _____	699
PARTE SÉPTIMA _____	702
Las Entidades urbanísticas colaboradoras. Entidades de conservación. _____	702
Capítulo 10. Las Entidades urbanísticas colaboradoras. Entidades de conservación. _____	702
TALLER DE TRABAJO _____	705
El deber de conservación de la urbanización de Andalucía _____	705
1. ¿Qué comprende el deber de conservación de una entidad urbanística? _____	705
2. ¿A quién corresponde el deber de mantenimiento al promotor o a la entidad de conservación? Casuística. _____	706
3. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación en Andalucía. _____	709
a. Naturaleza jurídica. El carácter administrativo. _____	709
b. Clases. Obligatorias y Voluntarias _____	709
c. Estatutos. _____	710
4. Incumplimiento del deber de conservar. _____	710
5. Imputación de responsabilidad por la titularidad administrativa de la actividad o servicio público. _____	713
PARTE OCTAVA _____	721
Expropiación urbanística. _____	721
Capítulo 11. La expropiación urbanística en Andalucía. _____	721
1. El sistema de actuación por expropiación. _____	721
2. La expropiación urbanística podrá seguirse individualmente o por el procedimiento de tasación conjunta. _____	723
3. La gestión pública del urbanismo. _____	724
4. La LOUA trata de sistemas de ejecución públicos para referirse a los sistemas de cooperación y al de expropiación _____	724
5. La asociación administrativa de propietarios. _____	726
TALLER DE TRABAJO _____	728
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. _____	728
PARTE NOVENA _____	745
Disciplina urbanística _____	745



Capítulo 12. Disciplina urbanística	745
1. Órdenes de ejecución por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.	745
2. Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas	748
TALLER DE TRABAJO	751
Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la comunidad autónoma de Andalucía.	751
1. Justificación de una amnistía urbanística.	751
2. Estructura del Decreto-Ley 3/2019.	753
3. Reforma de la Ley del suelo de Andalucía. Artículos reformados de la Ley 7/2002.	754
a. Definiciones de la situación de fuera de ordenación y de la situación de asimilado a fuera de ordenación.	755
b. Necesidad de licencia municipal para el acceso al Registro de la Propiedad de cualquier segregación en suelo no urbanizable.	757
c. Infracción la publicidad en la web y en las redes informáticas de procesos parcelatorios ilegales.	758
4. Objeto del Decreto-Ley 3/2019.	761
a. Medidas urgentes sobre las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.	761
b. Definiciones	762
Edificación	762
Agrupación de edificaciones	762
Edificación aislada	762
Edificación irregular	762
Edificación terminada	762
5. Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio.	762
a. Ley 19/1975	763
b. Ley 8/1990	763
c. Certificación administrativa municipal	763
6. Régimen de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación	763
a. Situación de asimilado a fuera de ordenación	763
Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas.	763
b. Acreditación registral.	764
7. Reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación	764
a. Competencia y normas generales del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.	764
b. Inicio e instrucción del procedimiento del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.	765
c. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad.	766
d. Resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.	767
e. Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación declaradas.	768
8. Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares	769
a. Objeto del Plan Especial de adecuación ambiental y territorial.	769
b. Criterios de identificación y delimitación.	769
c. Contenido del Plan Especial.	770



d. Medidas de adecuación ambiental y territorial. _____	771
e. Procedimiento y ejecución. _____	772
f. Efectos de la aprobación del Plan Especial. _____	773
9. La incorporación de las edificaciones irregulares al planeamiento urbanístico general. _____	774
a. Régimen general de incorporación al planeamiento urbanístico de edificaciones irregulares. _____	774
b. Estándares en ámbitos con agrupaciones de edificaciones irregulares incorporadas al planeamiento urbanístico. _____	774
c. Costes y obligaciones derivadas de la regularización de las edificaciones. _____	775
10. Incorporación al planeamiento urbanístico de las edificaciones irregulares en suelo urbano y suelo urbanizable. _____	775
a. Incorporación al planeamiento general de las edificaciones irregulares en suelo urbano y suelo urbanizable. _____	775
b. Incorporación mediante revisión del Plan General de Ordenación Urbanística. _____	775
11. Incorporación al planeamiento urbanístico general de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable _____	776
a. Identificación y delimitación de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable para su incorporación al planeamiento general. _____	776
b. Criterios para la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable. _____	777
c. Modulación de los parámetros de crecimientos en agrupaciones de edificaciones irregulares que se incorporen al planeamiento general. _____	779
d. Régimen de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable incorporados al planeamiento general. _____	780
e. Régimen de las agrupaciones de edificaciones irregulares incompatibles con la ordenación urbanística. _____	782
12. Régimen transitorio. _____	782
13. Normas derogadas. _____	783
TALLER DE TRABAJO _____	785
Consultas de la Junta de Andalucía. Preguntas y respuestas sobre las edificaciones irregulares en situación de AFO (asimilado a fuera de ordenación) tras el Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la comunidad autónoma de Andalucía. _____	785
Edificaciones irregulares en situación de AFO _____	785
1. Edificaciones terminadas sin declaración de AFO _____	785
¿En qué situación se encuentra la edificación irregular para la que hubiera transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, mientras NO se declare en situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO)? _____	785
¿Pueden acceder al Registro de la Propiedad las edificaciones irregulares para las que hubiera transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística si no se han declarado en situación de AFO? _____	786
2. Solicitud de declaración de AFO _____	786
¿Qué puede hacer el propietario de una edificación irregular que se encuentre terminada, y para la que hubiera transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística? _____	786
¿Puede solicitar la Declaración de AFO el propietario de una edificación irregular que se encuentra situada dentro o junto a una agrupación de edificaciones? _____	786
¿Puede solicitar la Declaración de AFO el propietario de una edificación irregular sea cual sea la clase de suelo en la que se encuentre? _____	787
¿Es posible la Declaración en situación de AFO de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable de especial protección? _____	787
¿Y si la especial protección hubiera sido posterior a la edificación? _____	787
¿Es posible el reconocimiento de AFO en zonas con riesgos, por ejemplo suelos inundables? _____	787



3. Fuera de ordenación y asimilado a fuera de ordenación	787
¿Qué relación existe entre el AFO y el fuera de ordenación?	787
¿Existe el Fuera de Ordenación parcial?	788
¿Es posible una declaración parcial de AFO?	788
¿Qué tiene que presentar el propietario en el Ayuntamiento para solicitar la Declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO) de su edificación?	788
¿Cuáles son las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigibles para poder declarar AFO?	789
¿Quién comprueba las condiciones de salubridad y seguridad si la Declaración de AFO la solicita el propietario?	789
¿Es posible dar un AFO condicionado a la realización de obras posteriores?	789
¿Qué informes sectoriales deben solicitarse en el procedimiento de declaración de AFO?	789
¿Cómo se controla la existencia de recursos hídricos para las edificaciones irregulares a las que pudiera reconocerse AFO?	789
4. Condiciones de parcela en la Declaración de AFO	790
¿Es posible reconocer AFO en edificaciones situadas en parcelaciones con proindiviso?	790
¿Es necesario tramitar un expediente de segregación de forma previa al reconocimiento de AFO de una edificación irregular situada en una parcelación?	790
¿Es posible la Declaración de AFO en Cortijos Antiguos que se han ido segregando? ¿Y en edificios colectivos?	790
5. Efectos de la declaración de AFO	790
¿Qué permite la Declaración emitida por el Ayuntamiento respectivo de que la edificación se encuentra en situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO)?	790
Para la edificación declarada AFO ¿Puede concederse licencia de ocupación o utilización?	791
¿En qué régimen jurídico se encuentra la edificación irregular una vez declarada la situación de Asimilado a fuera de Ordenación (AFO)?	791
¿Es más beneficioso el régimen de AFO que el régimen al que está sometida una edificación legal en SNU que ha tramitado un Proyecto de Actuación y, que por tanto, está sometido a un plazo transcurrido el cual tendrá que demoler y restituir los terrenos a su estado original?	791
6. Obras permitidas tras la declaración de AFO	791
En las edificaciones irregulares declaradas AFO. ¿Qué nivel de obras se permiten? ¿Existen límites?	791
7. Usos permitidos tras la declaración de AFO	791
¿El reconocimiento de la situación de AFO legaliza la actividad desarrollada en la edificación?	792
Para la edificación declarada AFO ¿Puede concederse licencia de actividad?	792
¿Es posible autorizar un uso turístico en una edificación declarada AFO?	792
8. Acceso a servicios / cargas urbanísticas	792
A efectos de acceso a los servicios básicos existentes y la posibilidad de conexión o enganche a los mínimos ¿Existe distancia máxima para las conexiones a dichas infraestructuras? ¿3 metros, 20 metros, ...?	792
¿El reconocimiento de AFO, en suelo urbanizable o urbano no consolidado, exime del cumplimiento de los deberes y cargas propios de esta clase de suelo?	792
9. Régimen jurídico de las edificaciones irregulares tras la declaración de AFO	793
¿Qué régimen se aplica a edificaciones situadas en suelo no urbanizable terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975 (25/05/1975)?	793
Si en edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975 (25/05/1975) se han realizado posteriormente obras ¿Cual es el régimen de dichas obras?	793
¿Es posible reconocer AFO en edificaciones situadas en SNU anteriores a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975 y en situación de ruina?	793
¿Por qué se ha incluido en el Decreto-Ley la consideración como edificaciones con licencia aquellas situadas en suelo urbano y urbanizable para las que, a la entrada en vigor de la Ley del Suelo 8/90, hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística?	794
¿Los procedimientos de reconocimiento de AFO ya iniciados antes de la entrada en vigor del Decreto-Ley pueden continuar su tramitación o tienen que iniciar un nuevo trámite?	794



10. Declaración de AFO con expedientes en tramitación o resueltos	795
¿Puede reconocerse AFO en una edificación irregular una vez iniciado el procedimiento administrativo de protección de la legalidad?	795
¿Puede reconocerse AFO en una edificación con una resolución administrativa firme de demolición?	795
¿Puede reconocerse AFO en una edificación con sentencia firme? ¿Es posible dar AFO en edificaciones cuya licencia ha sido anulada por sentencia? ¿Puede reconocerse AFO en una edificación incurso en procedimiento judicial?	795
¿Que implica el cumplimiento por equivalencia de una resolución administrativa?	795
¿Es posible reconocer AFO en una edificación que es conforme con la ordenación urbanística pero que carece de título habilitante o debe solicitarse la preceptiva licencia de legalización (previa tramitación, si fuera pertinente, de Proyecto de Actuación)?	796
11. Sobre los planes especiales de adecuación ambiental y territorial	796
¿El Plan Especial previsto en el Título II del Decreto-Ley en que clases de suelo pueden redactarse?	796
¿El Plan Especial es necesariamente de iniciativa municipal?	796
¿Y la gestión del Plan Especial?	797
¿Es necesario tener aprobado el PGOU para poder formular un Plan Especial para una agrupación de edificaciones?	797
¿Existen criterios concretos que condicionen la delimitación del ámbito de los Planes Especiales?	797
¿Es necesaria la evaluación ambiental de los planes especiales y de las innovaciones de los PGOU para la incorporación de las edificaciones agrupadas?	797
¿Cómo se controla la existencia de recursos hídricos en los planes especiales?	797
¿Qué obras de infraestructuras comunes permite el Plan Especial?	797
¿A quién corresponde asumir el coste de las infraestructuras previstas en los Planes Especiales?	798
¿A quién corresponde el mantenimiento de las infraestructuras incluidas en los Planes Especiales?	798
¿Cómo se pueden ejecutar los Planes Especiales si los propietarios se niegan a asumir los costes?	798
Sobre los mecanismos de gestión que pueden utilizarse ¿Es posible utilizar los mecanismos de gestión de la LOUA (por ejemplo, compensación o cooperación) en los Planes Especiales?	798
¿El Plan Especial legaliza la edificación?	798
¿Es posible dar AFO en edificaciones agrupadas antes de la aprobación del Plan Especial?	798
¿La aprobación de los Planes Especiales supone el reconocimiento de AFO o la legalización de las edificaciones existentes en su ámbito?	798
¿Que permite el Plan Especial para las edificaciones irregulares declaradas AFO situadas dentro de su ámbito?	799
¿Cómo se aplica la indivisibilidad de fincas recogida en el Decreto Ley?	799
Una vez ejecutado el Plan Especial, ¿cómo se valora el suelo, como urbanizado o como rural?	799
12. Sobre la incorporación al planeamiento general de agrupaciones de edificaciones irregulares	799
¿Es posible en el procedimiento de incorporación de edificaciones irregulares al planeamiento considerar otros usos, no sólo el residencial?	799
A la hora de incorporación al planeamiento general de las edificaciones irregulares ¿Cómo computan a efectos de las dotaciones mínimas y los criterios de crecimiento del POT?	799

TALLER DE TRABAJO **801**

Recurso de inconstitucionalidad contra el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía. **801**

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



la Comunidad Autónoma de Andalucía	803
Criterios de impugnación de artículos	804

TALLER DE TRABAJO 814

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.	814
El Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, se aplicará conforme a las previsiones contenidas en el Decreto-ley 3/2019.	814

1. No se admiten licencias condicionadas a futuros planeamientos, ni sin que consten autorizaciones previas preceptivas. 814
2. Las solicitudes de licencia y las propias licencias deben identificar claramente las fincas a que afecten, con plano, y datos catastrales y registrales. 816
3. Regulación del silencio positivo en la obtención de licencias. 817
4. La caducidad de las licencias. 818
5. La transmisión de la licencias debe comunicarse al Ayuntamiento. 819
6. Previo depósito registral del Libro del Edificio. 819
7. Supuestos de coordinación y colaboración del Registro de la Propiedad en materia de disciplina urbanística. 820

Capítulo 13. Ruina urbanística. 823

1. Ruina urbanística. 823
2. Clases de ruina. 824
 - a. Ruina parcial. 824
 - b. Ruina total 824
3. Expediente de declaración de ruina 824
4. Medidas de seguridad en supuestos de ruina inminente. 825
5. Efectos de la declaración de ruina urbanística. 826

TALLER DE TRABAJO. 828

Formularios específicos para la ruina urbanística en Andalucía.	828
Resolución por la que se ordenan medidas de carácter provisional, en Andalucía.	828
Adopción de medidas de seguridad por urgencia y peligro en la demora de la declaración de ruina en Andalucía.	829
Resolución por la que se repercuten al interesado los costes generados por ejecución subsidiaria de una orden de ejecución, en Andalucía.	829
Inicio del expediente de ruina en Andalucía.	830
Orden de ejecución de obras en Andalucía.	830
Resolución final de expediente de declaración de ruina en Andalucía.	831
Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de ruina física inminente en Andalucía.	832

Capítulo 14. Sanciones urbanísticas. 834

1. Procedimiento sancionador urbanístico. 834
2. Caducidad. 835
3. Infracciones urbanísticas 836
 - a. Infracciones leves 836
 - b. Infracciones graves 836



c. Infracciones muy graves _____	837
4. Prescripción _____	838
5. Sanciones urbanísticas. _____	838
6. La inspección urbanística _____	844
TALLER DE TRABAJO. _____	846
Régimen sancionador urbanístico. _____	846
1. Introducción. _____	846
2. Responsabilidad. _____	848
3. El aseguramiento de la responsabilidad _____	849
4. Infracciones y sanciones _____	850
5. Clases de infracciones. _____	850
6. Sanciones _____	851
7. Bonificaciones _____	853
8. Prescripción _____	854
9. Reglas de aplicación _____	854
a. Anulación del acto legitimante _____	854
b. Compatibilidad de las sanciones _____	855
c. Carácter independiente e infracciones concurrentes. _____	855
d. Infracciones conexas _____	855
e. Infracción continuada _____	856
10. Exclusión del beneficio económico _____	856
11. Graduación de las sanciones _____	856
12. Sujetos responsables. _____	857
13. Procedimiento sancionador _____	861
a. Iniciación _____	862
b. Instrucción _____	863
c. Resolución _____	864
TALLER DE TRABAJO. _____	866
Formularios específicos del régimen sancionador en Andalucía. _____	866
Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en Andalucía. _____	866
Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución. _____	867
Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador. _____	867
Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador, en Andalucía. _____	868
Propuesta de resolución en Andalucía. _____	869
Resolución de alcaldía por la que se procede a la imposición de multa coercitiva por incumplimiento de orden de ejecución en Andalucía. _____	870
Resolución sancionadora en Andalucía. _____	871
Resolución de inicio de expediente sancionador en Andalucía. _____	873
PARTE DÉCIMA _____	875
Formularios urbanísticos generales. _____	875



A. REPARCELACIÓN FORZOSA	875
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa	875
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa	879
a. Providencia de alcaldía	879
b. Informe de secretaría	879
c. Providencia de alcaldía	884
d. Publicaciones.	885
e. Notificaciones y certificaciones.	886
f. Providencias.	887
g. Resolución.	888
h. Publicaciones.	889
i. Informes Técnicos.	892
MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.	901
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.	901
a. Modelo 1.	901
b. Modelo 2.	902
c. Modelo 3.	903
d. Modelo 4.	904
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.	905
3. Notificación a los interesados.	906
4. Anuncio.	907
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.	908
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas	909
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).	909
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto	910
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable	910
a. Modelo 1.	910
b. Modelo 2.	911
c. Modelo 3.	912
d. Modelo 4.	913
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación	913
a. Modelo 1.	914
b. Modelo 2.	915
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación	915
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación	916
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación	916
a. Modelo 1.	925
b. Modelo 2.	925
13. Proyecto de Reparcelación	926
Modelo 1	926
Modelo 2.	944
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo	950
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.	960
16. Expediente de normalización de fincas	960
17. Apertura del trámite de información pública	969
a. Modelo 1	969



b. Modelo 2 _____	970
18. Certificación del resultado del tramite de información pública _____	970
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal _____	971
a. Modelo 1. _____	971
b. Modelo 2. _____	972
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración _____	973
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación. _____	973
a. Modelo 1. _____	973
b. Modelo 2. _____	974
22. Anuncio de aprobación inicial. _____	975
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados _____	976
24. Certificación del resultado del tramite de información pública _____	978
25. Tramitación de las alegaciones. _____	979
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones. _____	979
a. Modelo 1. _____	979
b. Modelo 2. _____	980
27. Providencia de la Alcaldía sobre tramite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones. _____	983
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación _____	984
a. Modelo 1. _____	984
b. Modelo 2. _____	985
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria _____	985
30. Certificación del tramite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación _____	986
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____	986
a. Modelo 1 _____	986
b. Modelo 2 _____	987
c. Modelo 3 _____	989
d. Modelo 4 _____	990
32. Anuncio de la aprobación definitiva. _____	991
a. Anuncio de publicación _____	991
b. Notificación a los interesados _____	992
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____	993
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva _____	994
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación _____	995
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización _____	996
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación _____	997
a. Formalización mediante escritura pública _____	997
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad _____	997
c. Protocolización mediante acta notarial _____	1000
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad _____	1001



38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita _____	1002
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación _____	1006
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación _____	1007
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad _____	1008
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua. _____	1008
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua _____	1010
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) . _____	1012
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación. _____	1015
B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN. _____	1020
1. Expediente administrativo del proyecto de compensación _____	1020
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación. _____	1020
b. Escrito del propietario único _____	1022
c. Actuación municipal _____	1022
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. _____	1024
e. Información pública y notificación a los propietarios. _____	1025
f. Adhesión a la Junta de Compensación. _____	1025
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. _____	1026
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta _____	1028
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación _____	1028
j. Informe técnico _____	1029
k. Informe jurídico _____	1029
l. Aprobación inicial. _____	1030
m. Información pública y audiencia de los propietarios _____	1031
n. Aprobación definitiva _____	1032
ñ. Supuestos especiales. _____	1033
2. Proyecto de Compensación. _____	1034
a. Formulario de Proyecto de compensación _____	1034
I.- BASES LEGALES _____	1035
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA _____	1035
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES ____	1036
IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO .	1039
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE _____	1039
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES _____	1040
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS _____	1040
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN _____	1040
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN _____	1040
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA _____	1043
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA _____	1043



XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	1043
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	1044
XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN	1044
b. Modelo 2.	1045
Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos	1053
Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo	1054
Parcelas resultantes	1054
Gastos de urbanización. Estimación del coste.	1058
Cuenta de liquidación provisional	1058
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación	1059
I.- BASES LEGALES	1059
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	1059
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES	1059
IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	1061
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	1062
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	1062
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	1062
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	1063
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	1063
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO	1064
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	1065
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	1065
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	1065
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación	1066
COMENTARIOS PRÁCTICOS.	1067
JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.	1067
3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.	1068
4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación	1068
5. Estatutos de la junta de compensación.	1069
a. Modelo 1.	1069
b. Modelo 2.	1100
Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines	1100
Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes	1103
Título III. De los Órganos de Gobierno	1108
6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).	1117
a. Modelo 1.	1117
b. Modelo 2.	1125
c. Modelo 3 (con urbanizador).	1130
7. La inscripción registral de la junta.	1133



a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación _____	1133
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación. ____	1134
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. _____	1134
8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación	1135
9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento _____	1135
10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización _____	1137
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN. _____	1139
A) Formulación del proyecto de compensación. _____	1139
B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados. _____	1142
C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación. ____	1142
D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva. _____	1143
E) Informe de los servicios técnicos municipales. _____	1143
F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación- ____	1143
H) Formalización del Proyecto de Compensación. _____	1144
I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación. ____	1144
EXPONE _____	1145
C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN. _____	1145
1. Estatutos de la Entidad de Conservación _____	1145
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad _____	1158
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados. _____	1159
5. Información pública: Anuncio. _____	1163
6. Certificación del secretario _____	1164
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones) _____	1165
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones) _____	1166
9. Notificaciones a interesados. _____	1168
10. Anuncio público. _____	1169
11. La asamblea constituyente _____	1170
12. Adhesión a la entidad _____	1170
13. Acta de constitución _____	1170
14. Escritura de constitución. _____	1171
14. Ratificación de la constitución de la entidad _____	1174
15. Acuerdo de disolución de la entidad _____	1174
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente _____	1175
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias _____	1177
D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA _____	1178
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación. _____	1178



2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios_____	1179
3. Dictamen jurídico. _____	1188
4. Aprobación inicial. _____	1189
5. Anuncios. _____	1189
6. Aprobación definitiva. _____	1190
7. Requisitos administrativos. _____	1191
E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS. _____	1191
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio _____	1191
2. Descripción del bien expropiado_____	1192
3. Descripción de un edificio expropiado _____	1192
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	1193
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	1194
6. Hoja de aprecio de la administración _____	1194
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración.____	1196
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	1197
9. Propuesta de adquisición _____	1198
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	1198
11. Modelo de convenio _____	1199
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____	1202
F. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____	1207
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. _____	1207
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. _____	1208
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. _____	1212
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____	1215
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____	1217
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización _____	1218
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____	1220
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____	1222
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. ____	1226
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. _____	1228
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____	1231
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	1235
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____	1238



14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	1240
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU	1242
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU	1244
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.	1246
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.	1250
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.	1251
G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS	1254
1. Providencia de alcaldía	1254
2. Informe de secretaría	1254
3. Textos preliminares y diligencias.	1256
4. Publicidad.	1258
5. Alegaciones.	1260
6. Informes técnicos.	1261
7. Textos finales de convenios. Modelo.	1264
8. Diligencias finales.	1266
9. Informes y dictámenes.	1267
10. Acuerdo plenario.	1270



¿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.