

## **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
<b>Art.3.</b> Detalla situaciones muy diversas	<b>Art.2.</b> Muestra mucho menor detalle	La falta de detalle permitirá incluir casos improcedentes y fraudes
<b>Art.4.</b> Identifica las edificaciones aisladas (sean aisladas o agrupadas) por exclusión tras identificar los asentamientos con un Avance	<b>Art.3.</b> 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
<b>Art.5.</b> Mínimas normas de habitabilidad en PGOU u Ordenanzas y Normas Directoras	<b>Art. 7.</b> 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><b>Art.7.</b> 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><b>Art. 5</b> 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><b>Art.15.</b> 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.

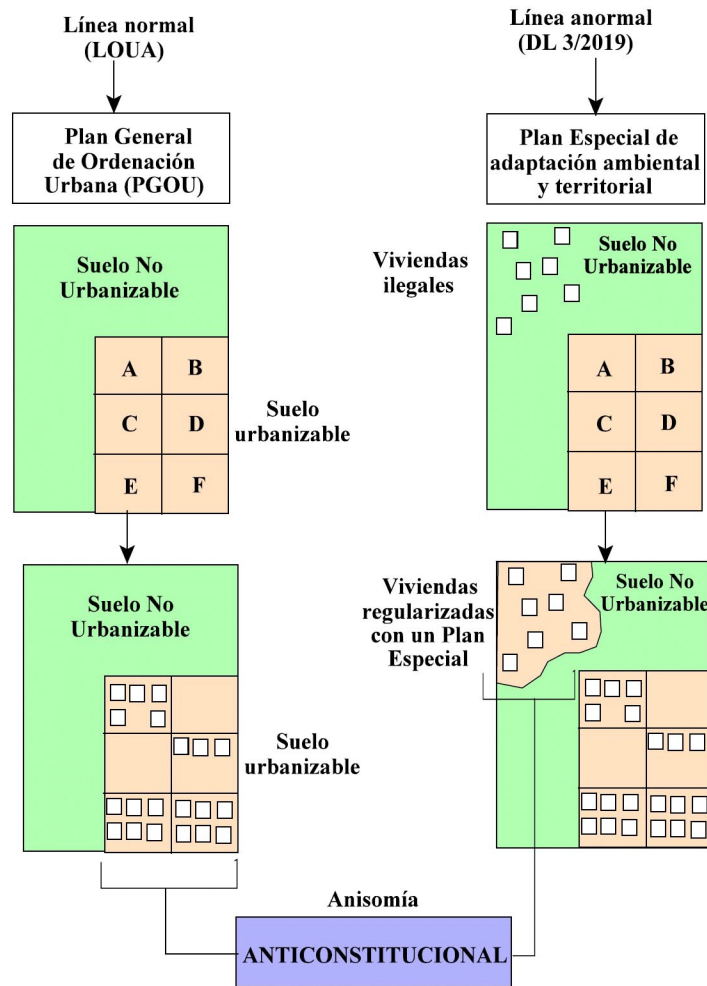


Fig. Doble vía de desarrollo urbanístico

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.

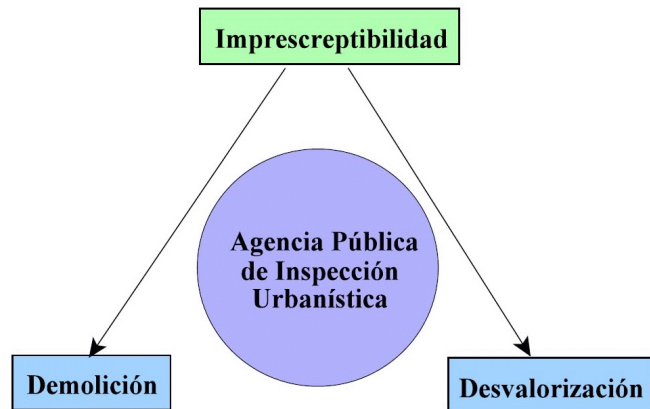


Fig.2. Medidas preventivas del urbanismo ilegal

- 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.