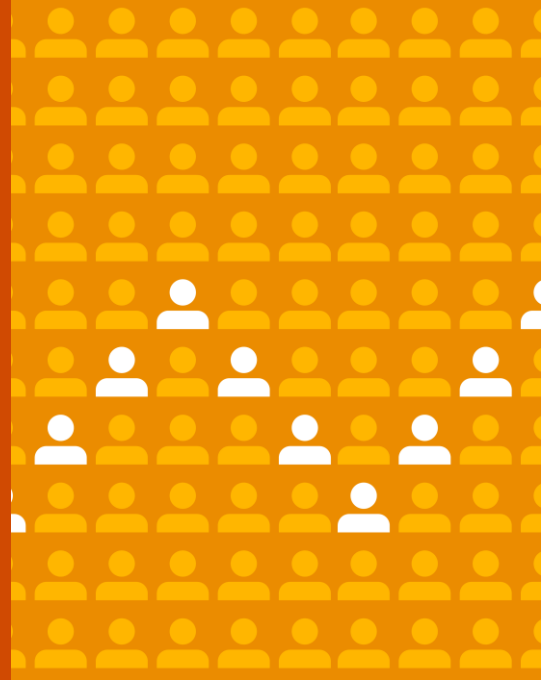


Novedades en materia urbanística: reciente aprobación del Anteproyecto de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía



Junio 2020

El Consejo de Gobierno andaluz, en fecha 18 de mayo de 2020, ha aprobado la tramitación urgente del Anteproyecto de Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), con importantes novedades en materia urbanística

Ponte en contacto con PwC Tax & Legal Services:

Rafael Fernández Bautista
Abogado-Socio del departamento de
Derecho Regulatorio
rafael.fernandez.bautista@pwc.com

Laura Álvarez Medina
Abogada-Manager del departamento
de Derecho Regulatorio
laura.alvarez.medina@pwc.com

Eduardo González Fernández
Abogado-Associate del departamento
de Derecho Regulatorio
eduardo.gonzalez.fernandez@pwc.com

Recientemente se ha revisado el marco normativo en la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de urbanismo. En este sentido, se han aprobado diversos textos legales e instrucciones – como 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 (en lo sucesivo “Decreto ley 3/2019”), e Instrucciones núm. 1, 2, 3 y 4/2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo – dirigidos, principalmente, a simplificar y agilizar la tramitación administrativa urbanística de conformidad con el espíritu del Decreto-ley 2/2020 de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.

Con el objetivo de aunar en un único texto legal la regulación en materia de ordenación del territorio y urbanismo estableciendo reglas claras y sencillas conforme a la normativa básica del Estado y, asimismo, incluir como modelo urbanístico y concepto fundamental el de urbanismo sostenible se ha aprobado, por parte del Consejo de Gobierno andaluz, el inicio de la tramitación urgente por razones de interés público del anteproyecto de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante “LISTA”).

Por su relevancia, podrían destacarse las siguientes novedades:

1. La LISTA opta por integrar en un único cuerpo legislativo la regulación vigente relativa a la ordenación territorial y urbanística - principalmente, 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 - “agilizando” con ello la interpretación y aplicación de la norma por las Administraciones Públicas.
2. Se plantea una nueva regulación en lo que respecta a la clasificación del suelo, coherente con las situaciones básicas del suelo determinadas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, distinguiéndose entre suelo urbano y suelo rústico.
3. Se persigue la simplificación del planeamiento general urbanístico, configurándose un “nuevo” sistema dual: (i) el Plan de Ordenación Municipal, como instrumento que configuraría y definiría el modelo de ciudad a medio y largo plazo; (ii) y el Plan de Ordenación Urbana como instrumento propio de ordenación de la ciudad existente y de respuesta a las necesidades de regeneración y rehabilitación de la misma.



La LISTA prevé incorporar la perspectiva de sostenibilidad social, ambiental y económica a la planificación territorial y urbanística, de tal forma que se añadirán directrices territoriales para proteger el litoral y el paisaje, con la finalidad de evitar un “consumo” innecesario de suelo.

A su vez la norma pretende agilizar los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y el proceso de tramitación y aprobación, reduciendo plazos y trámites.



La LISTA parece apostar por la colaboración público-privada regulando el papel empresarial en la gestión y ejecución de los planes urbanísticos.

4. Se mantiene el sistema de planes de desarrollo que complementarían a los planeamientos generales urbanísticos, recogiendo como novedad los Estudios de Ordenación, al objeto de dar respuesta a las nuevas necesidades de renovación urbana que se planteen en suelo urbano consolidado, y que no estén delimitadas en los planeamientos generales.

5. El Proyecto de Actuación Urbanística se configura como un instrumento de ejecución de las actuaciones contempladas en los planes territoriales, mediante el que la Consejería competente podría incorporar determinaciones de ordenación vinculantes para los Ayuntamientos, en cuyo caso éstos deberán proceder a la innovación de sus planes correspondientes.

6. Se introduce como novedad, en lo que respecta a los sistemas de ejecución urbanística, la modalidad simplificada del sistema de compensación, el cual permitirá la tramitación simultánea (i) del instrumento de ordenación de las actuaciones de transformación o complementario, (ii) del proyecto de reparcelación y (iii) del proyecto de urbanización.

7. La LISTA incluye, entre otros extremos, la totalidad del articulado del Decreto-ley 3/2019 tal y como se preveía en la aprobación del mismo, y cuyas novedades fueron analizadas en la publicación de la alerta de Derecho Regulatorio de PwC de 7 de octubre de 2019.

8. Se priorizan los mecanismos de declaración responsable y comunicación previa en aquellas actuaciones que, por su alcance y naturaleza no tengan un impacto susceptible de control a través de la técnica autorizadora de licencia urbanística.

Por un lado, se someten a declaración responsable, entre otras, las siguientes actuaciones: (i) obras de escasa entidad que no requieran proyecto; (ii) obras y cambios de uso en edificios existentes que se ajustan a la ordenación urbanística sobre suelo urbano, siempre y cuando no alteren parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos de edificabilidad; (iii) primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones siempre que hayan tenido concedida licencia de obras previamente; (iv) cambios de uso en edificaciones, o parte de ellas, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística y conformes con la ordenación territorial y urbanística.

Por otro, serán objeto de comunicación previa, entre otras actuaciones o trámites (i) los cambios de titularidad de licencias y declaraciones responsables. y (ii) el inicio de las obras.

¿Cómo te podemos ayudar?

En materia urbanística disponemos de especialistas de amplia trayectoria profesional que prestan su asesoramiento y asistencia jurídica continuada a numerosas entidades públicas y privadas para la resolución eficaz y satisfactoria de las distintas controversias y necesidades que se suscitan en las áreas de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, incluyendo la realización de las actuaciones necesarias en vía administrativa y/o judicial.