

Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

Enero 2022

Ponte en contacto con PwC Tax & Legal:

Fernando Calancha

Socio responsable de Regulatorio en PwC Tax & Legal

fernando.calancha.marzana@pwc.com

Jose Luis Nores

Socio responsable de PwC Tax & Legal en Andalucía

jose_luis.nores@pwc.com

Gerardo Garcia-Boente Davila

Director del departamento de Real Estate en PwC Tax & Legal

gerardo.garcia-boente.davila@pwc.com

El Parlamento Andaluz ha aprobado la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que viene a derogar la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio, y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística (la "LOTA").

A continuación, destacamos algunos de los puntos más importantes de la mencionada ley.

1. Ordenación Territorial

La nueva ley regula los instrumentos de ordenación territorial, de protección del litoral y del paisaje.

Se incorpora el **Proyecto de Actuación Autonómico** como instrumento de ejecución de las actuaciones previstas en dichos planes, así como las últimas modificaciones introducidas en la LOTA en relación con las Declaraciones de Interés Autonómico y las Declaraciones de Interés Estratégico.

Finalmente, se elimina la relación de planes con incidencia territorial que se contenía en un anexo de la LOTA, optándose por exigir de forma genérica que todos los planes que puedan tener incidencia en el territorio se sometan a informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. Ordenación Urbanística

Como novedad se configura un sistema de instrumentos de ordenación basado en **dos figuras** que simplifica su tramitación y facilita su desarrollo:

- El Plan General de Ordenación Municipal ("**PGOM**"), y
- El Plan de Ordenación Urbana ("**POU**"), como instrumento propio de ordenación detallada de la ciudad existente y de respuesta a las necesidades de mejora, regeneración y rehabilitación de esta. Tiene bastantes más facultades que un Plan Parcial pero no podrá contradecir al PGOM. Asimismo, puede abarcar todo el suelo urbano del municipio o solo algunas zonas.

Este sistema dual se complementa y desarrolla con la figura del Plan Parcial de Ordenación para las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico y el Plan Especial para actuaciones de reforma interior en suelo urbano.

El texto regula el régimen de elaboración, tramitación, aprobación e innovación de dichos instrumentos urbanísticos. **La aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística general corresponderá, en su totalidad, a los municipios**, lo que, en teoría debería simplificar su tramitación.



3. El régimen de invalidez de los planes

El título preliminar contiene, como principal novedad, el **régimen de invalidez** de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

En relación con este régimen, destacar que la norma establece que **la invalidez de parte de un instrumento de ordenación no implicará la de las partes de este independiente de aquella y las que sean susceptibles de gestión y ejecución autónomas**, salvo que la parte viciada sea de tal importancia que sin ella no se hubiera aprobado el instrumento de ordenación o quedará desvirtuado el modelo de ordenación propuesto por el instrumento de ordenación urbanística.

Del mismo modo, la invalidez de un instrumento de ordenación no implicará, necesariamente, la de otros o la de instrumentos de gestión cuyas determinaciones se puedan sustentar directamente en leyes, reglamentos u otros planes que tengan independencia funcional respecto a lo anulado.

4. Régimen del Suelo

Se distinguen dos clases de suelo, **suelo rústico y suelo urbano**, desapareciendo el suelo urbanizable y la categorización del suelo urbano como consolidado y no consolidado, y se revisan las categorías del suelo rústico dentro del marco de la legislación estatal básica.

Se incluyen en la clase de suelo urbano los suelos que

- Han sido urbanizados y se ha producido la recepción de las obras de urbanización;
- Están transformados urbanísticamente y disponen de acceso rodado por vía urbana, y conexión a los servicios básicos de abastecimiento; y
- Están edificados en, al menos, dos terceras partes del espacio apto para ello.

En el suelo rústico se establece la **categoría de especialmente protegido** para aquellos terrenos que requieren de tal condición por aplicación de la legislación y planificación sectorial.

En general, la cláusula de **«práctica de irreversibilidad»** que establece la legislación estatal queda reducida, en su aplicación, a aquellos **terrenos cuyos valores aconsejen una protección permanente**. Por eso, la ley incluye como **suelos preservados**, y no como protegidos, aquellos que el propio planeamiento territorial o urbanístico, atendiendo a sus valores o circunstancias, considera necesario preservar temporalmente de su transformación y los que presentan riesgos ciertos mientras estos subsistan.

Por último, hay que destacar la inclusión de los usos vinculados a las energías renovables como usos ordinarios en suelo rústico.

5. Actuaciones de Transformación Urbanística

La ley regula las actuaciones de transformación urbanística que pueden establecerse en cada clase de suelo, de acuerdo con la legislación estatal.

Como novedad, se establece el procedimiento para la delimitación de estas actuaciones conforme a los criterios y directrices que se establezcan en el Plan General de Ordenación Municipal o en el Plan de Ordenación Urbana, **sin necesidad de proceder a una modificación del planeamiento general**.

6. Ejecución Urbanística

Destacar que el sistema tradicional para la equidistribución de cargas y beneficios se mantiene, pero estableciendo una relación directa entre los ámbitos de ordenación y de gestión de las actuaciones de transformación urbanística, adscribiendo a los mismos los sistemas generales que les correspondan.

En cuanto a la gestión urbanística, la ley regula la actuación de la iniciativa privada de manera más ambiciosa, detallada y flexible, si bien exige que esa iniciativa sea posible desde el punto de vista de la viabilidad técnica y financiera.



7. Edificación

En cuanto al régimen relativo a la edificación, la ley ha optado por incluir de manera independiente la regulación de la ejecución de las obras de edificación, el deber de conservación y rehabilitación, la situación legal de ruina urbanística y los actos sujetos a licencia o declaración responsable.

Destacar que

- Se relacionan los actos y los usos del suelo cuya autorización expresa puede ser sustituida por **declaración responsable o comunicación previa**, pasando a ser la licencia de obras el régimen subsidiario;
- Se aclara el régimen que permite **simultanear** las obras de urbanización y edificación, y
- Se reconoce la **posibilidad de establecer fases para las obras de edificación**, con arreglo a un régimen de garantías.

Por último, se delimita y se define el deber de conservación y de rehabilitación.

8. Disciplina territorial y urbanística

Como novedad, se define la competencia autonómica para el restablecimiento de la legalidad y la imposición de sanciones que comporten infracción de la ordenación territorial como una **competencia directa**. Al mismo tiempo se establece la posibilidad

de que la Comunidad Autónoma sustituya a los Ayuntamientos en el ejercicio de las acciones declarativas y ejecutivas para el ejercicio de sus competencias en materia de disciplina.

En materia sancionadora, destaca la simplificación de los tipos básicos de infracciones y sanciones y la incorporación de las infracciones y sanciones que se habían incluido a través del Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre.

Asimismo, se crea el **Cuerpo de Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía**, como apoyo al Cuerpo de Inspectores de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.

9. Adecuación ambiental y territorial

Se regula el régimen aplicable a las edificaciones irregulares consideradas individualmente, el tratamiento mediante planes especiales de adecuación ambiental y territorial para las agrupaciones de viviendas irregulares y la posibilidad de incorporar dichas edificaciones al modelo de ciudad a través de una actuación de nueva urbanización.