

JORNADAS SOBRE LA NUEVA REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA EN ANDALUCÍA

LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA
SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (LISTA)

Días: 2 y 3 de marzo de 2022.

Hora: 9:30 – 14:00 horas

Lugar: Centro Cultural José Luis García Palacios Fundación Caja Rural del Sur
C/ Alcalde Mora Claros, 6, 21001 Huelva. + [Emisión por Streaming](#)

JORNADA 2 DE MARZO

9:30. Inauguración

Dña. M.ª Carmen Compagni Morales. Directora General de Ordenación del Territorio Urbanismo.

D. José Manuel Correa Reyes. Delegado territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Huelva.

D. Francisco Rodríguez-Pantoja Márquez. Decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva.

10:00. Clase y régimen jurídico del suelo. Actuaciones de Transformación Urbanística y Urbanísticas

D. José Andrés Moreno Gaviño. Jefe Servicio de Órganos Urbanísticos y Seguimiento Normativo.

10:45. La Ordenación Territorial

D. Luis José Contador Martín. Jefe de Servicio de Planificación Subregional del Litoral.

11:30. PAUSA - CAFÉ

12:00. La Ordenación Urbanística

D. Antonio Santiago Becerra García. Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico.

13:00. Mesa Redonda con intervinientes y consultas.

Moderado por D. Jesús Manuel Barroso Rivera. Jefe de servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Huelva.

JORNADA 3 DE MARZO

9:30. La Ejecución Urbanística.

D. Fernando Rodríguez Brey. Inspector de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

10:15. La Actividad de Edificación

D. Ignacio Gil-Bermejo Ternero. Jefe de Área de Planificación de Inspección Territorial y Urbanística.

11:00. PAUSA - CAFÉ

11:30. La Disciplina Territorial y Urbanística

D. José Caro Núñez. Coordinador de Inspección Territorial y Urbanística.

13:00. Edificaciones Irregulares

D. Nicanor García Arenas. Inspector de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

13:00. Mesa Redonda con intervinientes y consultas.

Moderada por Dña. Laura Movilla Domínguez. Vicesecretaria del Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva.

14:00. Cierre Jornada.

D. José Manuel Correa Reyes. Delegado territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Huelva.

Dña. Laura Movilla Domínguez. Vicesecretaria del Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva.

lista

ley de impulso para
la sostenibilidad del
territorio de Andalucía

Ley 7/2021 de 1 de diciembre

JORNADA TÉCNICA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

(entrada en vigor 24 de diciembre de 2021)

Fecha y lugar de la Jornada:

Días: 2–3 de marzo de 2022

Hora: 9:30 – 14:00

Lugar: Centro Cultural José Luis García Palacios - Caja Rural del Sur.
C/ Alcalde Mora Claros 6, Huelva



Junta de Andalucía



Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía

Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio
Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo



Clases y régimen jurídico del suelo. Actuaciones de Transformación Urbanística y Urbanísticas

D. José Andrés Moreno Gaviño
Jefe Servicio de Órganos Urbanísticos y Seguimiento Normativo



Junta de Andalucía

1. La clasificación del suelo y el régimen de las ATU's

NEW

CLASES DE SUELO Y RÉGIMEN DE LAS ATU'S

Un **cambio normativo y conceptual** en la forma de regular los procesos de transformación del suelo.

LEY DEL SUELO DE 2007

Cambio de paradigma

- ⊙ Regula el estatuto básico de la propiedad del suelo. → Situaciones básicas.
- ⊙ Regula el estatuto básico de la promoción de ATU,s → Transformación del suelo
- ⊙ La urbanización es una actividad pública. → Libre competencia
- ⊙ La clasificación del suelo es una técnica urbanística → CCAA

2. Clasificación del suelo

Situaciones Básicas

Estado

Actuaciones de Transformación Urbanística

Proceso

“

Clases de suelo LISTA

1

Urbano.

2

Rústico.

Régimen básico de la **propiedad** del suelo (arts. 11 a 17 del TRLSRU).

Exposición de Motivos de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, “*En lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo, la Ley opta por diferenciar situación y actividad, **estado y proceso**. En cuanto a lo primero, define los dos **estados básicos** en que puede encontrarse el suelo según sea su situación actual –rural o urbana–, estados que agotan el objeto de la ordenación del uso asimismo actual del suelo y son por ello los determinantes para el **contenido del derecho de propiedad**, otorgando así carácter estatutario al régimen de éste. En cuanto a lo segundo, sienta el régimen de las actuaciones urbanísticas de transformación del suelo, que son las que generan las plusvalías en las que debe participar la comunidad por exigencia de la Constitución*”.

SITUACIÓN BÁSICA



Régimen básico de la propiedad de suelo (TRLSRU art.11 a 17).

ATU'S



Régimen básico de la promoción de ATU'S (TRLSRU art.18)

3. Suelo Urbano

- ◉ **Integrado en la malla urbana** (red de viales, dotaciones y parcelas propias de un núcleo o asentamiento de población) **Y** que cumpla alguna de las siguientes **condiciones**:
 - Haber sido urbanizado en ejecución del instrumento de ordenación.
 - Estar transformado urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos (agua, saneamiento, electricidad)
 - Estar ocupado por la edificación en 2/3 del ámbito delimitado por el instrumento de ordenación.
- ◉ **Núcleos rurales tradicionales**, legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con infraestructuras y servicios básicos (s/reglamento).
- ◉ **Condición de solar**. Parcelas dotadas de infraestructuras y servicios básicos (s/IOU), **al menos**:
 - Acceso por vía urbana pavimentada.
 - Alumbrado público frente a parcela (salvo que esté en espacios privados)
 - Servicio urbano de suministro de agua potable, saneamiento, electricidad para los usos previstos.
 - La condición desolar **se extingue** por inadecuación sobrevenida de urbanización o ingración en ATU.

4. Suelo Rústico

- ⊙ **Terrenos que se deban incluir en alguna/s de las siguientes categorías:**
 - **Especialmente protegido por la legislación sectorial.** Terrenos que tengan establecido por la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, del patrimonio histórico u otras análogas un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico (previa aprobación de los actos y disposiciones para la delimitación e identificación de los terrenos protegidos)
 - **Preservado por riesgos acreditados**, de carácter natural o antrópico, incompatibles con su transformación urbanística (mientras subsistan los riesgos)
 - **Preservado por la ordenación territorial y urbanística** de su transformación por resultar ésta incompatible con los fines y objetivos del IOU por razones de: sostenibilidad, viabilidad o de protección de sus valores (agrícolas, forestales, culturales paisajísticos...)
 - **Suelo rústico común.** Resto del suelo..... (soporte de ANU)
- ⊙ **Hábitat Rural diseminado.** Ámbito sin estructura urbana y ligado en su origen a las actividades propias del medio rural, cuyas características deben preservarse y que puede demandar algunas infraestructuras, servicios y dotaciones comunes cuya ejecución no precisa de una actuación urbanizadora. (Sobre cualquier categoría de suelo). **Actuaciones** → Art 23

4. Actuaciones de transformación urbanística

Sobre suelo urbano

1 ACTUACIONES DE MEJORA URBANA → **Ámbito:** Área Homogénea (Parcelas)

Objeto: Modificaciones sobre la ordenación urbanística que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización y que impliquen la necesidad de nuevas dotaciones o un incremento del aprovechamiento urbanístico. **Mejorar la ciudad.**

2 ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR → **Ámbito:** Área de Reforma Interior.

Objeto: Nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes, o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito. **Rehacer la ciudad.**

Sobre suelo rústico

ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN → **Ámbito:** Sector

Objeto: Transformación de un ámbito de suelo rústico común para atender las necesidades de crecimiento urbano. Sujeto a los principios de sostenibilidad. **Hacer la ciudad.**

5. Actuaciones urbanísticas

Sobre suelo urbano

3

ACTUACIONES URBANÍSTICAS → **Ámbito:** Parcelas, Solares y/o Viales

⊙ **Objeto:** Actuaciones no incluidas en ATU's, para mejorar la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales o locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación. **Mejorar la ciudad.**

⊙ **Instrumentos:**

- Instrumentos de ordenación detallada: POU o Mod. POU.
- Estudio de Detalle. En algunos casos y dentro de su alcance.

Estudio de Detalle: Completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

6. Delimitación de ATU's. Propuesta

1 El PGOM puede establecer propuestas de delimitación de las ATU's de nueva urbanización en SR; el POU las propuestas de delimitación de ATU's en SU; y el PBOM las propuestas de delimitación de ATU's tanto en SU y SR.

2 Con carácter general, **las ATU's se delimitarán conforme a las directrices del PGOM y POU**, por los instrumentos de ordenación detallada.

3 La delimitación de ATU's por los instrumentos de ordenación detallada requiere previamente de la aprobación de una **propuesta de delimitación** (art. 25).

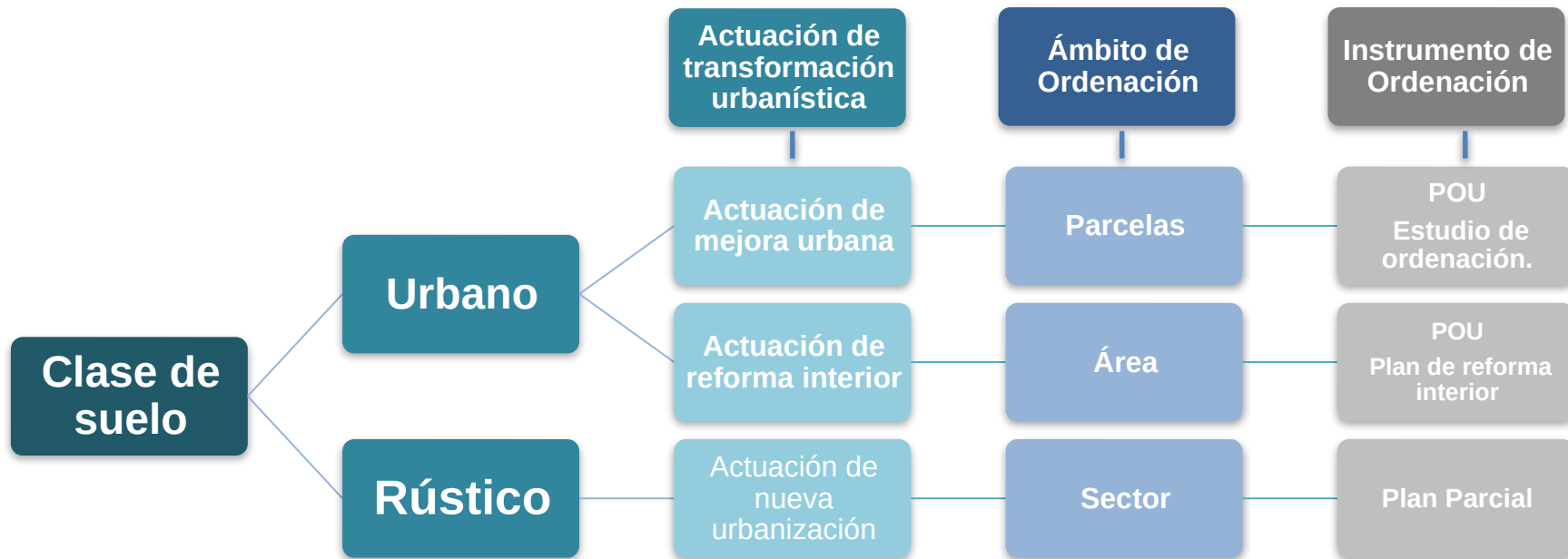
4 La propuesta de delimitación de ATU's tiene por **objeto** garantizar la viabilidad de las actuaciones, conocer los gastos asociados a las mismas y los criterios de distribución entre los afectados:

- ⊙ Bases para el desarrollo y ejecución de la actuación.
- ⊙ Estimación de los costes de urbanización.
- ⊙ Plazos de ejecución.

5 **Procedimiento administrativo** con las siguientes reglas de procedimiento:

- ⊙ **Inicio:** de oficio (a iniciativa propia o de los interesados) o a solicitud de los propietarios.
- ⊙ **Competencia:** municipal con informe de la CFIOT en las ATU's de nueva urbanización.
- ⊙ Información pública: 1 mes. Plazo de resolución: 6 meses. Silencio: negativo.
- ⊙ **Aprobación inicial del instrumento de planeamiento en 2 años.** Transcurrido, caduca la propuesta.

7. Delimitación de ATU's. Instrumentos de ordenación



8. Suelo rústico. Categorías y actuaciones

CATEGORÍAS

- ⦿ Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial.
- ⦿ Suelo rústico preservado por riesgos.
- ⦿ Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística.
- ⦿ Suelo rústico común.
 - Asentamientos sobre suelo rústico → HRD

ACTUACIONES

Condiciones Generales

- ⦿ Compatibles con la ordenación territorial y urbanística y con la legislación sectorial. (No prohibidas)
- ⦿ No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos.
- ⦿ Proporcionadas y adecuadas al entorno rural donde se ubican.

9. Tipos de actuaciones sobre suelo rústico.

ORDINARIAS

- ⦿ **Vinculadas a la explotación racional de los recursos naturales** (agropecuarios, mineros, energías renovables).
- ⦿ **Infraestructuras** que necesariamente deben discurrir por suelo rústico.
- ⦿ **Actuaciones sobre HDR**

EXTRAORDINARIAS

- ⦿ **Actuaciones de interés público y social.**
 - ★ Que contribuyan a la ordenación y desarrollo del medio rural.
 - ★ O que sean incompatibles con el medio urbano.
- ⦿ **Autorización previa para la cualificación de los terrenos.**
 - Prestación compensatoria.
 - Duración limitada para determinados usos
→ Reglamento.

10. Régimen transitorio (I).

DT. PRIMERA: APLICACIÓN DE LA LISTA TRAS SU ENTRADA EN VIGOR.

CLASES DE SUELO

La LISTA será de aplicación íntegra inmediata y directa, conforme a las siguientes **REGLAS:**

- ⦿ **Suelo Urbano:** el que cumpla el artículo 13 y el así clasificado en los planes vigentes.
- ⦿ **Suelo Rústico:** el resto del suelo, conforme a las categorías del artículo 14.

11. Régimen transitorio (II).

RÉGIMEN DE ATU'S

- ⦿ **Urbano no consolidado (SUNC).**
- ⦿ **Urbanizable (SUO/SUS).**
- ⦿ **Urbanizable No Sectorizado (SUNS).**

⦿ ATU: AMU / ARI / AU. → Delimitadas
Se desarrolla conforme a las determinaciones del PGOU.

⦿ ATU: ANU -> Delimitada (No requiere Art 25).
Se desarrolla conforme a las determinaciones del PGOU.

⦿ Se desarrolla conforme a las determinaciones del PGOU. Requiere de una delimitación de ATU (art.25).

12. Régimen transitorio (III).

DT. SEGUNDA: VIGENCIA, INNOVACIÓN Y ADAPTACIÓN DE PLANES E INSTRUMENTOS.

VIGENCIA

- ⦿ Todos los **instrumentos** de planeamiento y los instrumentos de gestión y ejecución conservan su **vigencia hasta su total cumplimiento o ejecución**.
- ⦿ Los **instrumentos de planeamiento** están sujetos a las “**reglas de equivalencia**” de la DT 1ª.

INNOVACIÓN

- ⦿ **Revisiones:** PGOU, NNSS y PDS no pueden revisarse. Se sustituyen por PGOM, POU o PBO.
- ⦿ **Modificaciones:** Cualquier modificación de los instrumentos, salvo delimitar ATU's de nueva urbanización. Las modificaciones se realizan conforme a las determinaciones de la LISTA.

ADAPTACIÓN

- ⦿ La Ley **No obliga** a adaptar los instrumentos de planeamiento a sus determinaciones.

La Ordenación Territorial

D. Luis José Contador Martín

Jefe de Servicio de Planificación Subregional del Litoral



Junta de Andalucía

Principios y directrices generales (I)

Se reafirma la ordenación del territorio como función pública que corresponde ejercer a la CA

- ⊙ Elaboración, tramitación y aprobación de los planes de ordenación del territorio.
- ⊙ Informe preceptivo, vinculante en ausencia de POT, en actuaciones con **incidencia supralocal** por su objeto, magnitud, impacto regional o subregional o carácter estructurante y vertebrador del territorio, y afecten a:
 - Sistema de asentamientos
 - Las vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes.
 - Las infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones.
 - Los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal.
 - Las actividades económicas de interés supralocal.
 - El uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos, incluido el suelo, y en especial cuando afecte a los suelos rústicos de especial protección por legislación sectorial y a los suelos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta Ley.

Principios y directrices generales (II): La protección del litoral

Principios básicos para la ordenación del litoral

- ⊙ **Definición del espacio litoral** a partir de la ZIL, a concretar y ordenar por instrumentos ordenación
- ⊙ La **ZSP** en actuaciones nueva urbanización sin ordenación detallada: sistema **espacios libres**
- ⊙ Actuaciones en el espacio litoral no previstas en los POT: **actuaciones con incidencia en la OT**



INFORME VINCULANTE CONSEJERÍA

Medidas específicas para la protección del litoral a desarrollar por los POTs e IOU:

- ⊙ Delimitar el espacio litoral
- ⊙ Identificar zonas a preservar de desarrollos urbanísticos o destino a infraestructura verde (valores naturales intrínsecos o funciones territoriales)
- ⊙ Directrices ordenación crecimiento núcleos litorales: acceso público litoral, reserva para espacios libres, dotacionales y estratégicos vinculados a la puesta en valor del litoral como recurso turístico
- ⊙ Corredores conexión sistema costero con espacios libres interiores
- ⊙ Directrices para minimizar daños en zonas con riesgos naturales

Principios y directrices generales (III) La protección del paisaje

Política de paisaje

- ⊙ Estrategias y directrices dirigidas a la protección, gestión y ordenación de los paisajes de acuerdo con POTA e instrumentos planificación ambiental
- ⊙ Aprobación por el Consejo de Gobierno a propuesta de la consejería competente en OT y U

Integración del paisaje en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística

- ⊙ Diagnóstico del paisaje del ámbito (recursos, criterios de integración, accesibilidad,...)
- ⊙ Determinaciones para preservar los paisajes y para mejorar su calidad y percepción

Catálogos de Paisaje

- ⊙ Documentos técnicos de apoyo a la redacción de las estrategias y directrices y para la redacción de los instrumentos de ordenación
- ⊙ Contenido y documentación desarrollado por el Reglamento.
- ⊙ Elaboración y aprobación por la Consejería competente en materia de OT y U.

Los instrumentos de Ordenación Territorial (I)

- El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía
- Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
- Declaraciones de Interés Autonómico y los Proyectos de Actuación Autonómicos
- ⊙ **Se refuerza el contenido y la función proactiva del POTA** para posibilitar el ejercicio de las competencias territoriales en toda la Comunidad Autónoma mientras se actualiza y completa la planificación subregional
 - Criterios básicos para la ordenación del espacio litoral, localización de dotaciones supralocales, viviendas protegidas, evitar nuevos asentamientos,...
 - Identificación de actuaciones territoriales estratégicas con mecanismos de desarrollo y ejecución directos
 - La revisión del POTA podrá dar respuesta a buena parte de la problemática suscitada por los POTS vigentes que ha generado numerosas solicitudes de modificación de los mismos (zonas cautelares de áreas de oportunidad, armonización espacio litoral,...

Los instrumentos de Ordenación Territorial (II)

- ◉ **Se refuerza el contenido y función de los POTs subregionales** como instrumentos catalizadores de la puesta en valor de las potencialidades del ámbito de ordenación:
 - Determinaciones dirigidas a impulsar el desarrollo socio económico del ámbito y a preservar su identidad como recurso territorial propio:
 - Diagnóstico del paisaje y determinaciones para su preservación
 - Determinaciones para la preservación del suelo rústico, delimitación de zonas de riesgos y afecciones sectoriales
 - Actuaciones dotacionales, productivas e infraestructuras básicas de carácter supralocal
 - Determinaciones dirigidas a la ordenación del sistema de asentamientos
 - Previsiones para el desarrollo y ejecución: instrumentos de ordenación y gestión territorial
- ◉ Se mantiene el objeto, finalidad y efectos de las **Declaraciones de Interés Autonómico y los Proyectos de Actuación Autonómicos**, desarrollándose sus determinaciones y tramitación en el Reglamento.

Los instrumentos de desarrollo de las actuaciones propuestas en POTs

- ◉ **Declaraciones de Interés Autonómico y Proyectos de Actuación Autonómico:** actuaciones públicas propuestas por los POT, de especial relevancia derivada de su magnitud, proyección social y económica o su importancia para la estructuración territorial de Andalucía (art. 50.1.a) de la Ley)
- ◉ **Instrumentos de ordenación urbanística**
 - Las actuaciones públicas o privadas que requieran desarrollo urbanístico se incorporarán mediante el procedimiento de delimitación de ATU
 - La ordenación detallada se llevará a cabo mediante los instrumentos urbanísticos previstos a estos efectos en la Ley.
- ◉ **Planes Especiales de iniciativa autonómica**
 - Instrumento para la ordenación y ejecución directa de las **actuaciones públicas propuestas por los POT** (para aquellos casos que no sean objeto de declaración de interés autonómico)
 - Establecerán la delimitación concreta de la actuación y la ordenación detallada del ámbito.
 - Formulación, tramitación y aprobación por la Consejería competente en materia de OT y U.

Los programas coordinados para la gestión territorial

- ⊙ **Objeto:** impulsar y coordinar el desarrollo de las directrices y propuestas que establezcan los planes de ordenación del territorio.
- ⊙ **Elaboración y aprobación** por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en coordinación y con la participación de los organismos responsables del ejercicio de las políticas públicas.
- ⊙ **Contenido mínimo a desarrollar reglamentariamente:**
 - Memoria justificativa y descripción pormenorizada de las actuaciones propuestas.
 - Medidas para garantizar la coherencia con otras ejecutadas o previstas por las Administraciones Públicas.
 - Evaluación económica y programación en el marco de los presupuestos de la C.A.
 - Previsión de los instrumentos y mecanismos de desarrollo, gestión y ejecución.
 - Medidas de seguimiento y control del cumplimiento del programa.

Planes y actuaciones con Incidencia en la Ordenación del Territorio (I)

- ⊙ **Planes con Incidencia en la OT:** actividad de planificación sectorial de la Junta de Andalucía.
 - Se mejora la coordinación con la planificación territorial desde el inicio de los trabajos, regulación del contenido específico en materia de OT y procedimiento de elaboración.
 - Se elimina la relación pormenorizada de planes (objeto de sucesivas ampliaciones)
 - Todos los planes con repercusión directa sobre las relaciones y actividades que se desarrollan en el territorio se someten a informe en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
- ⊙ **Actuaciones con Incidencia en la Ordenación del Territorio**
 - Incidencia supralocal: trascienden del ámbito municipal por su objeto, magnitud, impacto regional o subregional o por su carácter estructurante y vertebrador del territorio.
 - Se relacionan las materias afectadas pero se elimina el listado pormenorizado de actuaciones.

Planes y actuaciones con Incidencia en la Ordenación del Territorio (II)

⦿ Informes preceptivo en materia de ordenación territorial

- **Actividades de planificación del Estado:** informe preceptivo en plazo de dos meses antes de la aprobación (art. 8.4)
- **Planes con Incidencia en la OT** (art. 49):
 - Consulta previa a la redacción por la Consejería competente
 - Informe preceptivo una vez redactado en plazo de 2 meses
- **Actuaciones singulares de incidencia supralocal:** vinculante en ausencia de Plan y desfavorable en caso de no emisión en plazo de 2 meses (art. 52)
- **Instrumentos ordenación urbanística:** se integra en el informe de la Consejería a emitir durante la información pública (art. 75)

La Ordenación Urbanística

D. Antonio Santiago Becerra García
Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico



Junta de Andalucía

1. La clasificación del suelo y el régimen de las ATU's

NEW

CLASES DE SUELO Y RÉGIMEN DE LAS ATU's

Un **cambio normativo y conceptual** en la forma de regular los procesos de transformación del suelo.

LEY DEL SUELO DE 2007

Cambio de paradigma

- ⊙ Regula el estatuto básico de la propiedad. → situación del suelo
- ⊙ Regula el régimen del promotor de las ATU's → transformación del suelo
- ⊙ La urbanización es una actividad pública. → libre competencia
- ⊙ La clasificación del suelo es una técnica urbanística → CCAA

2. Antecedentes normativos y Jurisprudencia

- LS 6/1998

- STC 164/2001 y 54/2002

- LOUA 7/2002

- LS 8/2007 y TRLS 2/2008

- TS mantiene la jurisprudencia anterior: “no se puede descategorizar y el límite de la realidad”

- > STS de 21 de julio de 2011 (RC 201/2008) El SUC no puede modificarse a SUNC. Quel, La Rioja.

- > STS de 10 de mayo de 2012 (RC 6585/2009) Parcela en Nervión, Sevilla

- > STS de 6 de julio de 2012 (RC 1531/2009) Refinería CEPESA, Santa Cruz de Tenerife

- Mod. LOUA 2/2012 (+Act. Dot.)

- > STS de 27 y 28 de octubre de 2015 del PGOU de Marbella

- TRLSR 7/2015 (TRLR 2/2008 + LRRR 8/2013)

- TS modifica su jurisprudencia: “las actuaciones de transformación urbanísticas y el límite de la realidad no opera en suelo urbano”

- > STS 77/2015 de 2 de febrero (RJCA\2015\300) Bernabéu Opañel, Madrid

- > STS 2971/2017 de 20 de julio (RC 2168/2016) Mahou Calderón, Madrid

- > STS 3653/2017 de 17 de octubre (RC 3447/2015) Polígono San Rafael, Málaga

- > STS 3779/2018 de 30 de octubre (RC 6090/2017) Veracruz Este, Málaga

3. Deberes de las ATU's y del Instrumento de ordenación.

	AMU	ARI	ANU	ANU s/AEI
Cesión nuevos SSGG ó LL	Si, con alternativas	Si, s/ demanda o grado colmatación	Si	Si, pudiendo eximirse parcialmente
Cesión AM		5%-10% s/ incremento, con alternativas	10%, con alternativas	10%, con alternativas
Cesión AU s/ preexistente	10% s/ incremento o en metálico			
Costear obras urbanización e infraestructuras		Si	Si	Si
Cesión suelo urbanización e infraestructuras		Si	Si	Si
Indemnizaciones y realojos	Si	Si	Si	Si
Reserva VP		10% s/ nueva edif. residencial	30% s/ edif. residencial	30% s/ nueva edif. residencial
Zonas Verdes		10% s/ superficie ARI	10% s/ superficie Sector	10% s/ superficie Sector

4. Instrumentos de la ordenación urbanística.

1

Estructura:

- ✓ La ordenación urbanística general se basa en la planificación estratégica.
- ✓ No existe un relación jerárquica entre los instrumentos (no hay planes de desarrollo).
- ✓ Instrumentos de ordenación urbanística general y detallada.
- ✓ La nulidad de un instrumento general no afecta a los de detalle.
- ✓ La nulidad de cualquier instrumento solo afectará a sus modificaciones.



2

Contenido:

- ✓ Se simplifica el contenido de los instrumentos (sobre todo en los PBOM).
- ✓ Se establecen los “niveles de ordenación urbanística”: general y detallada.
- ✓ Las determinaciones tienen el carácter de Normas, Directrices y Recomendaciones.



3

Competencia:

- ✓ Regla general: la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística corresponde a los **municipios**.
- ✓ La intervención de la **Comunidad Autónoma** se produce a través de informe **vinculante** en materia de su competencia: ordenación del territorio y afección a intereses supralocales.



5. Instrumentos de la ordenación urbanística.

4

Tramitación:

- ✓ El informe de la Consejería en todos los IOU tras la AI. **Vinculante** en los IOU general, PPO y HRD, con ratificación antes de la AD.
- ✓ Tras las CPP se puede solicitar:
 - La información disponible sobre protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones.
 - La colaboración de la CFIOT (mesas de trabajo).
- ✓ La **EAE** según nueva redacción de los art. 36 y 40 de la GICA por DA 5º LISTA (STC y TS).
- ✓ Suspensión de las licencias y demás actos administrativos desde la AI (máx. 3 años).
- ✓ Desaparece la publicación de la AI en periódico.
- ✓ Solicitud y remisión de informes sectoriales por **órgano colegiado** (incluido EAE).
- ✓ Los informes sectoriales se limitarán al control de legalidad y tutela de intereses sectoriales (silencio positivo).
- ✓ **Nueva información pública** solo si se ejerce potestad planificadora tras AI.
- ✓ Desaparece la Aprobación Provisional (ya no es tramitación bifásica) y ratificación de informes vinculantes.
- ✓ Dictamen del **Consejo Consultivo** solo en Mod. sobre SSGG o SSLL de espacios libres y zonas verdes.
- ✓ 3 años para la AD desde la AI. 2 años para el levantamiento de las suspensiones de la AD.



6. Criterios para la Ordenación urbanística.

1

Sostenibilidad social, ambiental y económica

- Desarrollo urbano y territorial sostenible.
- El suelo como recurso finito.
- La intervención preferente sobre los núcleos urbanos existentes.

2

Dotaciones del municipio

- Públicas (Sistemas) y Privadas / generales y locales.
- Grupos: Espacios libres y Zonas verdes, Movilidad, Equipamientos comunitarios y las Infraestructuras y servicios técnicos.
- En ATUs 10% superficie para zonas verdes (modulación en función del municipio)
- Los estándares de dotaciones en el Reglamento (sobre Equipamientos comunitarios “básicos”)

3

Distribución de cargas y beneficios

- Principio general para todas las AU's y ATU's.
- Actuaciones asistemáticas y sistemáticas.
- En Sistemáticas: áreas de reparto y aprovechamiento medio (en PPO según criterios PGOM y, en su caso, en PRI según criterios del POU).
- 10% de cesión al municipio de los incrementos de aprovechamientos urbanísticos (siempre que se hayan cumplido con los deberes y cesiones de la ordenación anterior).

4

Viviendas protegidas

- 10% en el PRI y 30% en PPO, sobre nueva edificabilidad residencial.

7. Contenido documental.

1

Memoria

- Información y diagnóstico / Participación e información pública / Ordenación.
- Económica: estudio económico y financiero, informe de sostenibilidad económica (ATU's en SR) y memoria de viabilidad económica (ATU's en SU).

2

Normativa urbanística

- Normas, Directrices y Recomendaciones
- Previsiones de ordenación.
- En su caso, de programación y gestión.

3

Cartografía:

- Información.
- Ordenación.

4

Anexos

- En su caso, Documento Inicial o Estudio Ambiental Estratégico
- Exigidos por legislación sectorial.

5

Resumen Ejecutivo

8. Instrumentos de ordenación urbanística.

1

Instrumentos de ordenación urbanística general

- PGOM Plan General de Ordenación Municipal
- POI Plan de Ordenación Intermunicipal
- PBOM Plan Básico de Ordenación Municipal (*)

2

Instrumentos de ordenación urbanística de detallada

- | | | | |
|--------|----------------------------|---|-------------------|
| • POU: | Plan de Ordenación Urbana | | |
| • PPO | Plan Parcial de Ordenación | ← | ATU's de NU en SR |
| • PRI | Plan de Reforma Interior | ← | ATU's de RI en SU |
| • EO | Estudio de Ordenación | ← | ATU's de MU en SU |
| • PE | Planes Especiales | | |

3

Instrumentos complementarios

- | | | | |
|---------|---|---|---------------------------------|
| • ED | Estudio de Detalle | ← | algunas AU's en SU (resto Mod.) |
| • Cat. | Catálogo | | |
| • OMEyU | Ordenanza Municipal de Edificación y de Urbanización. | | |
| • NDOU | Normas Directoras para la Ordenación Urbanística (**) | | |

(*) Municipios con población inferior a 10.000 hab., no litorales, ni formen parte de una aglomeración urbana de un centro regional.

(**) Directrices y recomendaciones.

9. El Plan General de Ordenación Urbanística Municipal (ord. general).

PGOM.

- ⊙ Establece el modelo general de ordenación del municipio y la planificación de su evolución, a medio y largo plazo. Es el marco para coordinar políticas sectoriales, todo ello de conformidad con la ordenación territorial.
 - Clasificación y delimitación Suelo Urbano y Suelo Rústico. Categorías y normativa del SR.
 - En su caso, delimitación y normativa HRD en SR.
 - Esquema elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano. Sistemas Generales en SU y SR.
 - Delimitación bienes y espacios de singular valor (histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico) en SU y SR.
 - Criterios y directrices para nuevos desarrollos (ATU de nueva urbanización en SR).
 - Potestativamente, **propuestas de delimitación** de ATUs de nueva urbanización en SR.
- ⊙ Tramitación **municipal**: CPP – Avance – Aprob. Inicial - Información Pública – Inf. Sectoriales (CFIOT **vinculante**, con ratificación) – **Aprob. Definitiva Municipal** - Registros Adm. - Publicación **BOP**

EAE (Ordinaria).

- ⊙ Documento Alcance tras el Borrador (Avance)
- ⊙ Declaración Ambiental Estratégica tras la Propuesta Final (A.I. corregida tras la Información Pública)
- ⊙ En su caso, Declaración Ambiental Estratégica Final.
- ⊙ Las Modificaciones del PGOM (que no sean ATU's) podrán tener EAE simplificada o estar excluidas.

10. El Plan de Ordenación Intermunicipal (ord. general).

POI.

- ⊙ Establece la ordenación urbanística general y, en su caso, detallada de áres concretas, integradas por terrenos situados en dos o más términos municipales colindantes, que deban ser objeto de una actuación urbanística conjunta.
- ⊙ Contenido: las determinaciones propias de los PGOM que sean adecuadas para el cumplimiento de su objeto específico.
- ⊙ Tramitación **CFIOT**: CPP – Avance – Aprob. Inicial - Información Pública – Inf. Sectoriales – **Aprob. Definitiva CFIOT** -Registros Adm. - Publicación **BOJA**

EAE (Ordinaria).

- ⊙ Documento Alcance tras el Borrador (Avance)
- ⊙ Declaración Ambiental Estratégica tras la Propuesta Final (A.I. corregida tras la Información Pública)
- ⊙ En su caso, Declaración Ambiental Estratégica Final.
- ⊙ Las Modificaciones del POI podrán tener EAE simplificada o estar excluidas.

11. El Plan Básico de Ordenación Municipal (ord. general).

PBOM.

- ⊙ Establece el modelo general de ordenación del municipio y la ordenación **detallada** del SU. Es el marco para coordinar políticas sectoriales, todo ello de conformidad con la ordenación territorial.
 - Clasificación y delimitación Suelo Urbano y Suelo Rústico.
 - En su caso, delimitación y normativa HRD en SR.
 - Delimitación de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes.
 - Delimitación bienes y espacios de singular valor (histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico).
 - La ordenación urbanística detallada del Suelo Urbano (como el POU).
 - Potestativamente, la **delimitación** de ATUs en SU y SR.
- ⊙ Tramitación **municipal**: CPP – Avance – Aprob. Inicial - Información Pública – Inf. Sectoriales (CFIOT **vinculante**, con ratificación) -**Aprob. Definitiva Municipal** - Registros Adm. - Publicación **BOP**

EAE (Ordinaria).

- ⊙ Documento Alcance tras el Borrador (Avance)
- ⊙ Declaración Ambiental Estratégica tras la Propuesta Final (A.I. corregida tras la Información Pública)
- ⊙ En su caso, Declaración Ambiental Estratégica Final.
- ⊙ Las Modificaciones del PBOM (que no sean ATU's) podrán tener EAE simplificada o estar excluidas.

12. El Plan de Ordenación Urbana (ord. detallada).

POU.

- ⊙ Establece la ordenación urbanística **detallada** (de una parte o de todo) el Suelo Urbano.
 - La división en zonas, en función de los usos globales y pormenorizados.
 - Distinción en cada zona de terrenos destinados a SSGG y SSLL.
 - Alineaciones y rasantes de la red viarias (salvo ámbitos previstos para AU's o ATU's).
 - Normativa de edificación y urbanización, en su caso.
 - Directrices para la intervención en la ciudad existente.
 - Delimitación y determinaciones de bienes y espacios de singular valor (histórico, cultural urbanístico o arquitectónico).
 - Potestativamente, la **delimitación** de AUs y ATUs que se consideren necesarias.
- ⊙ Tramitación **municipal**: CPP – Avance - Aprobación Inicial - Información Pública – Inf. Sectoriales (CFIOT no vinculante) – **Aprob. Definitiva Municipal** - Registros Adm. - Publicación **BOP**

EAE (Ordinaria).

- ⊙ Documento Alcance tras el Borrador (Avance)
- ⊙ Declaración Ambiental Estratégica tras la Propuesta Final (A.I. corregida tras la Información Pública)
- ⊙ En su caso, Declaración Ambiental Estratégica Final.
- ⊙ Las Modificaciones del POU (que no sean ATU's) podrán tener EAE simplificada o estar excluidas.

13. El Plan Parcial de Ordenación (ord. detallada).

PPO.

- ⊙ Tiene por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística **detallada** y programación de una **ATU de Nueva Urbanización** en Suelo Rústico.
 - Contiene las determinaciones precisas en función de su objeto (Reglamento).
 - En su caso, debe respetar las establecidas por el PGOM.
- ⊙ Tramitación **municipal**: Avance – Aprob. Inicial - Información Pública – Inf. Sectoriales (CFIOT **vinculante**, con ratificación) - **Aprob. Definitiva Municipal** - Registros Adm. - Publicación **BOP**

EAE (Ordinaria).

- ⊙ Documento Alcance tras el Borrador (Avance)
- ⊙ Declaración Ambiental Estratégica tras la Propuesta Final (A.I. corregida tras la Información Pública)
- ⊙ En su caso, Declaración Ambiental Estratégica Final.
- ⊙ Las Modificaciones del PPO podrán tener EAE simplificada o estar excluidas.

14. El Plan de Reforma Interior (ord. detallada).

PRI.

- ⊙ Tiene por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística **detallada** y programación de una **ATU de Reforma Interior** en Suelo Urbano.
 - Contiene las determinaciones precisas en función de su objeto (Reglamento).
 - En su caso, debe respetar las establecidas por el POU.
- ⊙ Tramitación **municipal**: Avance - Aprobación Inicial - Información Pública – Inf. Sectoriales (CFIOT no vinculante) – **Aprob. Definitiva Municipal** - Registros Adm. - Publicación **BOP**

EAE (Simplificada).

- ⊙ Informe Ambiental Estratégico tras el Borrador (Avance).
- ⊙ Las Modificaciones del PRI podrán tener EAE simplificada o estar excluidas.

15. Planes Especiales (ord. detallada).

PE.

- ⊙ Desarrollan y complementan las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.
 - no pueden sustituir a los restantes instrumentos de ordenación urbanística en sus funciones propias, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.
 - Pueden tramitarse en ausencia de dichos instrumentos o de previsión expresa en los mismos.
 - No pueden contradecir sus determinaciones.
- ⊙ Tramitación **municipal**: Aprobación Inicial - Información Pública – Inf. Sectoriales (CFIOT **vinculante** si incidencia supralocal o HRD, con ratificación) - **Aprob. Definitiva Municipal** - Registros Adm. - Publ. **BOP**
- ⊙ Tramitación **CFIOT** (competencia autonómica): Aprobación Inicial - Información Pública – Inf. Sectoriales - **Aprobación Definitiva CFIOT** - Registros Adm. - Publicación **BOJA**

EAE (ordinaria).

- ⊙ Servicios, infraestructuras o equipamientos.
- ⊙ Adecuación ambiental y territorial para agrupaciones de edificaciones irregulares.
- ⊙ Regular el Hábitat Rural Diseminado.
- ⊙ Desarrollo de los instrumentos de ordenación territorial.

EAE (simplificada).

- ⊙ Patrimonio histórico, cultural, urbanístico arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje.
- ⊙ Ordenación detallada de los sistemas generales de puertos y aeropuertos.
- ⊙ Ámbitos urbanos consolidados y degradados en su situación física, social, económica o ambiental.
- ⊙ Preservación y protección de los ámbitos tradicionales de las casas-cuevas.

EAE (excluidos).

El resto.

16. Estudio de Ordenación.

EO.

- ⊙ Tiene por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística **detallada** y programación de una **ATU de Mejora Urbana** en Suelo Urbano.
 - Contiene las determinaciones precisas en función de su objeto (Reglamento).
 - En su caso, debe respetar las establecidas por el POU.
- ⊙ Tramitación **municipal**: Avance - Aprobación Inicial - Información Pública – Inf. Sectoriales (CFIOT no vinculante) – **Aprob. Definitiva Municipal** - Registros Adm. - Publicación **BOP**

EAE (Simplificada).

- ⊙ Informe Ambiental Estratégico tras el Borrador (Avance).
- ⊙ Las Modificaciones del EO podrán tener EAE simplificada o estar excluidas.

17. Estudio de Detalle (complementario).

ED.

- ⦿ Tiene por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación **detallada** de aquellas **actuaciones urbanísticas** que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
 - Los Instrumentos de ordenación urbanística detallada pueden remitirse expresamente a un ED.
 - En ningún caso puede sustituir a un instrumento de ordenación detallada de una ATU.
- ⦿ Tramitación **municipal**: Aprobación Inicial - Información Pública – **Aprob. Definitiva Municipal** - Registros Adm. - Publicación **BOP**

EAE (Excluido).

lista

ley de impulso para
la sostenibilidad del
territorio de Andalucía

Ley 7/2021 de 1 de diciembre

JORNADA TÉCNICA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

(entrada en vigor 24 de diciembre de 2021)

Fecha y lugar de la Jornada:

Días: 2–3 de marzo de 2022

Hora: 9:30 – 14:00

Lugar: Centro Cultural José Luis García Palacios - Caja Rural del Sur.
C/ Alcalde Mora Claros 6, Huelva



Junta de Andalucía



Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva

lista

ley de impulso para
la sostenibilidad del
territorio de Andalucía

Ley 7/2021 de 1 de diciembre

JORNADA TÉCNICA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

(entrada en vigor 24 de diciembre de 2021)

Fecha y lugar de la Jornada:

Días: 2–3 de marzo de 2022

Hora: 9:30 – 14:00

Lugar: Centro Cultural José Luis García Palacios - Caja Rural del Sur.
C/ Alcalde Mora Claros 6, Huelva



Junta de Andalucía



Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía

Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio
Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo



La Ejecución Urbanística

D. Fernando Rodríguez Brey

Inspector de Ordenación del Territorio y Urbanismo



Junta de Andalucía

1. La ejecución urbanística

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS



- ✓ El desarrollo sostenible es el concepto nuclear del derecho ambiental de nuestro tiempo (...) apostando por ciudades sostenibles, a través de la regeneración y rehabilitación urbana.
Necesidad de un desarrollo urbano sostenible, que concentre sus esfuerzos en la ciudad consolidada.
- ✓ Necesidad de adoptar fórmulas de planificación y gestión de nuestras ciudades, capaces de adaptarse con flexibilidad a los cambios y a las nuevas necesidades sociales y de desarrollo económico.



- ✓ Simplificación y agilización de los procedimientos urbanísticos.
- ✓ Mayor flexibilización en la gestión urbanística del suelo urbano.
- ✓ Colaboración público privada:
 - La responsabilidad de las Administraciones Públicas en el control de la ordenación urbanística no debe estar reñida con el importante papel que debe desempeñar la iniciativa privada (...) en la ejecución, así como el de las entidades colaboradoras y los colegios profesionales.
 - Solvencia técnica y financiera de la iniciativa privada. Asegurar a la sociedad el éxito de la actividad desde un primer momento, huyendo de operaciones meramente especulativas.

2. Objeto de la ejecución urbanística

La ejecución urbanística tiene por objeto la materialización de los contenidos de los instrumentos de ordenación urbanística

COMPRENDE

- ⊙ Obtención de terrenos calificados como dotaciones públicas.
- ⊙ Obtención aprovechamientos en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.
- ⊙ Equidistribución de cargas y beneficios.
- ⊙ Ejecución material y programación de la ejecución.
- ⊙ Determinación por la Administración del carácter público o privado de estas actuaciones.
- ⊙ Demás actuaciones contempladas en títulos V y VI (Edificación, Rehabilitación, Conservación o Mejora; HRD; medidas adecuación ambiental y territorial).

3. Modalidades de Ejecución

- ✓ EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA
- ✓ EJECUCIÓN SISTEMÁTICA
- ✓ EJECUCIÓN DIRECTA:

1 La ejecución de actuaciones de transformación:

Actuaciones de Mejora Urbana (AMU)	-	Ejecución Asistemática
Actuaciones de Reforma Interior (ARI)	-	Ejecución Asistemática Ejecución Sistemática
Actuaciones de Nueva Urbanización	-	Ejecución Sistemática

2 La ejecución de actuaciones de rehabilitación, conservación o mejora del medio urbano (Título VI), podrán desarrollarse cuando afecte a una pluralidad de personas por ejecución asistemática.

3 Se podrá usar modalidad de ejecución asistemática para la ejecución de actuaciones sobre el HRD y para la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial, sin que tengan la consideración de actuación urbanizadora

4. Modalidades de Gestión

1

GESTIÓN PÚBLICA: Empleo de todas las fórmulas admitidas en la legislación de RJ, RL y Contratación S.P.

- ✓ **Modalidad de gestión directa.**
- ✓ **Modalidad de gestión indirecta.** - Persona interesada en asumir la responsabilidad de la ejecución (Procedimiento libre concurrencia).

2

GESTIÓN PRIVADA:

- ✓ **Modalidad de gestión directa** - Personas propietarias
- ✓ **Modalidad de gestión indirecta** - Persona interesada en asumir la responsabilidad de la ejecución (Procedimiento libre concurrencia).

4. Modalidades de Gestión

1

Entidades colaboradoras (Art. 9 LISTA) Colaboración público privada:

- Junta de Compensación.
- Entidad de Cooperación.
- Entidades de Conservación de la Urbanización.
- Entidad de Urbanización (art. 111 LISTA)
- Entidades de Rehabilitación, Conservación o Mejora de la edificación (Reglamento).
- Entidades de adecuación ambiental y territorial (Reglamento).
- Entidades para la ejecución de las medidas previstas en los ámbitos de HRD (Reglam.)
- Entidades de gestión y modernización de áreas industriales del suelo urbano. (DA 1ª LISTA)

2

Registro de Entidades Colaboradoras. Disposición adicional octava.

Los Ayuntamientos deberán crear un Registro de Entidades Colaboradoras.

La Comunidad Autónoma deberá poner a su disposición la información de que disponga sobre estas entidades.

5. Presupuestos de la ejecución

- **Aprobación del instrumento de ordenación urbanística apropiado.**
- **Delimitación del ámbito de la UE o del ámbito de actuación.**

1 Antes de la aprobación del instrumento que establezca ordenación detallada, se podrán adoptar actos jurídicos dirigidos a la ejecución.

- ✓ Una vez aprobada la propuesta de delimitación del ámbito de transformación urbanística y establecido las bases orientativas para la ejecución.

2 Tramitación simultánea del instrumento de ordenación detallada e instrumentos de ejecución.

- ✓ Aprobación y entrada en vigor del instrumento de ordenación.
- ✓ Coordinación de los procedimientos.

3 Simultaneidad de edificación y obras de urbanización.

- ✓ Aclaración del sistema de requisitos y garantías.
- ✓ Por fases de urbanización.

4 Ejecución de sistemas generales y locales.

- ✓ Ejecución Directa – Planes Especiales – Adscripción a ámbitos.
- ✓ Procedimiento de colaboración y cooperación (artículos 8 y 139).

6. Instrumentos y técnicas de ejecución

Bajo el principio de equidistribución de cargas y beneficios de aplicación tanto a instrumentos de ordenación como a instrumentos de ejecución

1

OPERACIONES JURÍDICAS:

- **Parcelación** - Autorización mediante licencia
- **Reparcelación** - Proyecto de reparcelación, normalización de fincas
- **Proyecto de distribución de cargas** - Asistemáticas.
- **Ejecución en régimen de propiedad horizontal**
 - Por sí o complementando los anteriores instrumentos.
 - Procedimientos de sustitución.
 - Ejecución directa
- **Otras técnicas:** Reservas, transferencias, transmisión, cesión y compensaciones monetarias substitutivas

2

OPERACIONES MATERIALES DE OBRAS DE URBANIZACIÓN:

- **Proyectos de urbanización**
- **Proyectos de obras ordinarias**
- **Proyectos de obras complementarias**

7. Obras de Urbanización

FASES DE URBANIZACIÓN

1

CRITERIOS PARA DEFINIR FASES DE URBANIZACIÓN.

- Funcionalidad autónoma - dota de todos los servicios a parcelas/dotaciones concretas
- Distribución equilibrada.

2

A DELIMITAR O MODIFICAR POR:

- El instrumento de ordenación
- Procedimiento análogo a la delimitación de la UE
- El Proyecto de urbanización

3

RECEPCIÓN DE LAS FASES DE URBANIZACIÓN.

- Devolución garantías de ejecución.
- Actualización cuenta liquidación provisional

4

COORDINACIÓN ENTRE OPERACIONES JURÍDICAS Y MATERIALES DE LAS OBRAS.

- Concentración de las cargas: de parcela en fase recepcionada en otras parcelas.
- Cancelación de la carga: Pago o garantía.

7. Obras de Urbanización

CONSERVACIÓN DE URBANIZACIÓN

1 HASTA RECEPCIÓN MUNICIPAL.

- Corresponde a la persona responsable de la ejecución.
- Tienen consideración de gastos de urbanización.
- Clarificar mecanismos de recepción de las obras

2 RECEPCIONADAS LAS OBRAS.

- Corresponde con carácter general a Ayuntamiento.
- Excepcionalmente a las personas propietarias y por un plazo.

Asumida voluntaria y motivadamente por tres cuartas partes

Ámbitos delimitados justificadamente a este solo efecto

Lo prevea el instrumento de ordenación urbanística por sostenibilidad económica

8. Ejecución de actuaciones sistemáticas

Ámbito: UNIDAD DE EJECUCIÓN

Operan como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales, con autonomía técnica y económica, precisas para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de las precisas para las conexiones exteriores, así como para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y justa distribución equitativa de beneficios y cargas derivados de la ordenación.

- Delimitación por instrumento de ordenación
- Delimitación o modificación por procedimiento delimitación.
- Criterios para su delimitación:
 - Asegurar idoneidad técnica y viabilidad económica.
 - Permitir cumplimiento de deberes y equidistribución.

8. Ejecución de actuaciones sistemáticas

SISTEMAS DE ACTUACIÓN

• Compensación	Gestión privada	DIRECTA
• Cooperación	Gestión pública	
• Expropiación		INDIRECTA

✓ **Desarrollo de presupuestos y procedimientos para:**

- Sustitución del sistema de actuación.
- Sustitución de la modalidad: Directa – Indirecta.

9. Novedades sistemas de actuación de compensación

a) Gestión Indirecta: Agente urbanizador.

- Puede instar la iniciativa en cualquier momento siempre que no se hubiera adoptado la iniciativa por los propietarios.

b) Gestión Directa: Personas propietarias.

- **Modalidad suscrita por la totalidad de propietarios:**
 - propietario único.
 - totalidad de propietarios.
- **Modalidad suscrita por personas propietarias que representen > 50% superficie**
 - Junta de Compensación
 - Modalidad simplificada.

MODALIDAD SIMPLIFICADA:

- Potestad de la administración actuante. Pudiéndolo instar las personas propietarias > 50%
- No requiere constituir junta de compensación.
- Requiere aprobación de un proyecto de bases.
- Proyecto de reparcelación deberá reunir requisitos y criterios: reglamento y bases de actuación que aprueba el Ayuntamiento.

10. Ejecución de actuaciones asistemáticas: ÁMBITO DE ACTUACIÓN

1

La ejecución asistemática puede operar para:

- ATUs en suelo urbano: Actuaciones de mejora urbana y Actuaciones de reforma interior.
- Excepcionalmente en ámbitos de ATUs en suelo rústico.
- Actuaciones urbanísticas (Rehabilitación, conservación o mejora de las edificaciones).
- HRD y ejecución medidas adecuación ambiental y territorial.

2

La delimitación y modificación del ámbito:

- Delimitación por instrumento de ordenación.
- Delimitación o modificación por procedimiento análogo al de delimitación de la UE.

3

Criterios para su delimitación

- Dependerá del tipo de actuación.

10. Ejecución de actuaciones asistemáticas: ENTIDADES DE URBANIZACIÓN

a) Gestión privada:

- Pluralidad de personas propietarias.
- Entidad urbanística colaboradora, con el propósito de acometer los gastos que correspondan en régimen de justa distribución de cargas.

b) Propietarios se constituyen en esta entidad colaboradora

- Sus acuerdos pueden recurrirse ante el Ayuntamiento.
- Auxilio del Ayuntamiento para recaudar cuotas por vía de apremio.

c) Estatutos y bases de actuación.

d) Aprueba proyecto de distribución de cargas

- Objeto, repercutir de forma equitativa cargas de urbanización.
- Procedimiento de aprobación.

e) Obras de urbanización:

- Proyecto de urbanización. Podrá integrarse el del proyecto de distribución de cargas.
- Proyecto de obras ordinarias.
- Obras complementarias edificación.

11. Ejecución de sistemas generales y locales. Obtención y ejecución material.

- La Ley contempla con carácter general los mecanismos de ejecución de las obras de urbanización de los sistemas generales y locales.
- Hasta ahora uno de los grandes problemas de la gestión.
- Se desarrolla y adapta para dar cabida a los sistemas generales y locales que requieran las nuevas ATUs que se delimiten.

a) Mecanismos de participación de cada ámbito en la ejecución de los sistemas generales y locales.

- Cuando siendo común, requieren una ejecución íntegra. Ya sea previa, simultánea o posterior al desarrollo de alguno de ellos.

b) Ejecución de sistemas generales y locales que afectan a la ordenación urbanística detallada y a los instrumentos de ejecución.

- Para ejecución de infraestructuras, servicios, sistemas generales o locales.
- Procedimiento de colaboración y cooperación interadministrativa:

CONVENIO INTERADMINISTRATIVO ART. 8 LISTA.

- Modificación de los instrumentos de ordenación y de ejecución. En su caso, también autoriza la ejecución de las obras.

12. Áreas de gestión integrada

Ámbitos en los que las características, objetivos o complejidad de las actuaciones a llevar a cabo precisan la colaboración, coordinación y cooperación de diversas Administraciones Públicas con incidencia en los objetivos perseguidos.

- Delimitación mediante instrumento de ordenación o por Ayuntamiento mediante procedimiento análogo al de delimitación de UE.
- Cuando el objetivo del área de gestión integrada sea el de regenerar ámbitos urbanos degradados en su situación física, social, ambiental o económica, será necesaria la redacción de un PLAN ESPECIAL DE REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL
- Reglamento: efectos, formas de actuación y la posibilidad de su organización consorcial.

13. La expropiación forzosa por razón de urbanismo

- Pago del justiprecio podrá realizarse, de acuerdo con la persona expropiada, en especie.
- No será preciso el consentimiento, de manera limitada cuando concurra:
 - Actuaciones en suelo urbano.
 - Que el bien que se entregue como justiprecio se localice dentro del propio ámbito de actuación o unidad de ejecución.
 - Se abone dentro del plazo establecido para la terminación de las obras correspondientes.
 - Reglas en caso de falta de acuerdo en la valoración.

14. Instrumentos de intervención del mercado de suelo: Patrimonios públicos de suelo

a) Bienes integrantes. Se incluye expresamente:

- ✓ Los ingresos procedentes de la concesión o autorización de los bienes dotacionales (equipamientos comunitarios públicos), arrendamiento o intereses bancarios y los bienes permutados incluidos dentro del Patrimonio Municipal de Suelo o el producto de su enajenación.

b) Destino.

- ✓ Se clarifica su posible destino, además de a los usos declarados de interés público por el instrumento de ordenación urbanística, a los así declarados por la ordenación territorial y a los fines previstos en la legislación general del Estado sobre suelo.

c) Disposición de los ingresos.

- ✓ Soluciones habitacionales urgentes para paliar los efectos de situaciones de emergencia
- ✓ Se incorpora la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, desarrollo de instalaciones de energía renovable o a la conservación de las edificaciones y mejora de su eficiencia energética y accesibilidad.
- ✓ Se aclara su posible destino a sistemas generales o locales, antes sujeto confusión.
- ✓ Creación y promoción de suelo para el ejercicio de actividades empresariales que generen empleo, vinculadas a operaciones de regeneración y renovación urbana, cuando se articulen medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

d) Otras facultades de disposición.

- ✓ A las posibilidades de enajenación o cesión de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, se añade la posibilidad de ser permutados por viviendas privadas, para su venta o alquiler social, como vivienda sometida a algún régimen de protección pública mediante concurrencia competitiva.

15. Instrumentos de intervención del mercado de suelo: Derechos de superficie y de tanteo y retracto

Áreas de tanteo y retracto.

- ✓ Incorporación y constancia en la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. El acuerdo de aprobación de áreas de tanteo y retracto, junto con la delimitación georreferenciada de su ámbito espacial cuando no coincida con términos municipales completos, será remitido al Registro de la Propiedad.
- ✓ No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones si no se hubiera acreditado la práctica de las notificaciones contempladas en los apartados anteriores en los términos establecidos en la legislación hipotecaria.

16. Transitorias

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2ª

Instrumentos en vigor:

- ⊘ Los instrumentos aprobados que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de LISTA, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación LISTA.

17. Transitorias

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 3ª

Procedimientos iniciados:

- ⊘ Procedimientos iniciados antes entrada en vigor LISTA podrán:
 - ✓ Continuar su tramitación conforme a las reglas vigentes en el momento de iniciar la misma.
 - ✓ Tramitarse conforme a LISTA siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido.
- ⊘ Se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación.

La Actividad de Edificación

D. Ignacio Gil-Bermejo Ternero

Jefe de Área de Planificación de Inspección Territorial y Urbanística



Junta de Andalucía

LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN

Capítulo I

La ejecución de las obras de edificación

Capítulo II

Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación

Capítulo III

La conservación y rehabilitación de las edificaciones

LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN (I)

Definición de ACTUACIONES EDIFICATORIAS

- ⊙ **Nueva edificación y Sustitución** de la edificación existente.
- ⊙ **Rehabilitación** edificatoria.
- ⊙ Realización de trabajos de **conservación, mantenimiento, mejora, reforma o ampliación**.

Actuaciones edificatorias en SUELO URBANO Y SUELO RÚSTICO:

- ⊙ **Suelo Urbano:** define presupuestos para la edificación, recoge el deber de edificación en los plazos máximos fijados y define quién es el sujeto del derecho y deber de edificar.
- ⊙ **Suelo Rústico:** Distingue las actuaciones en desarrollo de ATUs de las actuaciones ordinarias y extraordinarias, y acota el alcance del deber de conservación y rehabilitación.

LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN (II)

EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN, ante el incumplimiento del deber de edificación.

- ⊙ **Declaración de incumplimiento** del deber.
- ⊙ Inclusión en el **Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas**.
- ⊙ **Situación de ejecución por sustitución**.
- ⊙ **Concurso para la venta forzosa, expropiación o ejecución subsidiaria**.

Remite a desarrollo reglamentario los distintos procedimientos, así como la retribución de quien ejecute las obras en sustitución

MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN

Se recoge la revisión de los procedimientos de intervención administrativa en los actos de edificación que supuso el **Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía**.

- ⊙ Se eliminan **cargas innecesarias o desproporcionadas** para el desarrollo de las actividades económicas y se busca una **mejora de la eficiencia** en la administración pública que interviene en estos procesos.
- ⊙ Se priorizan los **mecanismos de declaración responsable y comunicación previa** en aquellas actuaciones que, por su alcance y naturaleza, permiten que el **control administrativo pueda hacerse a posteriori**, sin que ello conlleve una merma de la seguridad jurídica.

La licencia queda restringida, en general, al grueso impuesto por la **legislación básica estatal** (art. 11.4 TRLSRU), de obligada observancia por parte del legislador autonómico.

ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Con carácter general:

- ⊙ Obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia.
- ⊙ Sin perjuicio de las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta ley o a la legislación sectorial aplicable.

En particular:

- ⊙ Los que disponga la legislación estatal.
- ⊙ Los que reglamentariamente se determinen. La ley no opta por recoger una relación de actos sujetos a licencia.

No están sujetos a licencia:

a

Los actos sujetos a **declaración responsable o comunicación previa**.

b

Las obras que sean objeto de las **órdenes de ejecución**, ni los actos necesarios para la **ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales** dirigidas al restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.

c

Las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, contenidas en **proyectos de reparcelación**.

d

La constitución y modificación de **complejos inmobiliarios** en los supuestos exceptuados en la legislación estatal.

No están sujetos a licencia:

e

Los actos de urbanización comprendidos en **proyectos de urbanización** debidamente aprobados, ni aquellos **complementarios a las actuaciones edificatorias** contenidos en los proyectos que las definan.

f

Los **usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros** y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la **transformación de su naturaleza rústica**, en los términos que se establezcan reglamentariamente, **ni conlleven la realización de construcciones, edificaciones e instalaciones.**

g

Los actos promovidos por **Administraciones Públicas** en los supuestos exceptuados en el artículo 139.

h

Aquellos exceptuados por la **legislación sectorial** aplicable.

Edificaciones prefabricadas

Para edificaciones **prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial**, cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable, se establece la obligación para las empresas comercializadoras o instaladoras de:

- ⦿ **exigir** para su instalación, venta, alquiler o cesión de su uso la **acreditación de la previa obtención de licencia** o de la **presentación** en el Ayuntamiento de la **declaración responsable**,
- ⦿ **conservar copia de dichos documentos durante un plazo de seis de años** desde la fecha del acto jurídico.

ACTOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE

a

Obras de **escasa entidad constructiva y sencillez técnica** que no requieran **proyecto** de acuerdo con la legislación vigente, salvo que OOMM eximan por carecer de **afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación**, sin perjuicio de que, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, tales obras deban quedar sujetas a algún régimen de intervención administrativa.

b

Obras en edificaciones o instalaciones **existentes** que sean **conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en SLFO**, situadas en **suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística**, siempre que no alteren los parámetros de **ocupación y altura**, ni conlleven incrementos en la **edificabilidad o en el número de viviendas**.

c

Las obras en edificaciones e instalaciones **existentes** que sean **conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en SLFO**, situadas en **suelo rústico** y que tengan por objeto la **mejora de las condiciones de eficiencia energética, la integración de instalaciones de energía renovable o la reducción de su impacto ambiental**, siempre que no supongan obras de nueva planta o aumento de la superficie construida.

ACTOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE

d

La **ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones amparadas en licencia previa o declaración responsable de obras**, siempre que se encuentren terminadas y ajustadas a estas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

e

La **ocupación y utilización en edificaciones existentes que sean conformes con la ordenación vigente o se encuentren en SLFO**, situadas en **suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística**, siempre que **no hayan sido objeto de obras**.

f

Los **cambios de uso en edificaciones, o parte de ellas que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en SLFO**, situadas en **suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística**, siempre que **no incrementen el número de viviendas** y el uso a implantar se encuentre dentro de los permitidos por dicha ordenación.

1. Declaración responsable de **ocupación y utilización parcial**.

2. La declaración responsable **faculta para realizar la actuación urbanística pretendida en la solicitud desde el día de su presentación**.

- ⊙ Siempre que vaya **acompañada de la documentación** requerida.
 - a) Irá unida a la **documentación técnica** requerida según el alcance de la DR.
 - b) Deberá obtenerse y disponer **autorización o informe administrativo** previo para el ejercicio del derecho que sea requerida conforme a la normativa sectorial de aplicación.
- ⊙ Sin perjuicio de las facultades de **comprobación, control e inspección posterior** que correspondan.

3. **Actuaciones con DR o CP contrarias** a la legislación o al instrumento de ordenación urbanística. **Actuaciones sin DR** se asimilan a actuaciones sin licencia.

DATOS SUJETOS A COMUNICACIÓN PREVIA

a

Los cambios de **titularidad** de las licencias y declaraciones responsables.

b

El **inicio** de las obras.

c

Las **prórrogas** del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

ACTOS PROMOVIDOS POR ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Regla general de **sometimiento a licencia, DR o CP, salvo para administración municipal.**

EXCEPCIONES:

- ⊙ Obras de implantación de **infraestructuras y servicios técnicos**, cuando la legislación sectorial establezca un **procedimiento especial de armonización** con la ordenación urbanística y las **obras públicas ordinarias**.
- ⊙ Obras amparadas y definidas en **Planes Especiales**, cuyo ámbito comprenda **más de un término municipal**.
- ⊙ Actos en los que concurra un **excepcional o urgente interés público**.
- ⊙ **Actuaciones públicas** declaradas de **Interés Autonómico**.

PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

Tres meses para dictar resolución y silencio positivo, dentro del marco de la LPAC y a salvo de los supuestos de silencio negativo establecidos en TRLSRU.

Silencio negativo en licencias contrarias a la normativa territorial o urbanística.

Informe técnico y jurídico de los **servicios municipales**, o en su caso de la **Diputación Provincial**, sin perjuicio de la colaboración de **Colegios Profesionales y Entidades Urbanísticas Certificadoras**.

Autorizaciones o informes que la legislación sectorial o la presente Ley exijan con carácter previo al otorgamiento de licencia y, en su caso, la **autorización o concesión** de ocupación o utilización del dominio público.

Georreferenciación a través de coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida.

Reglamentariamente se desarrollará la posibilidad de otorgar **licencias de obras por fases, así como de ocupación o utilización parciales**.

EFICACIA TEMPORAL Y CADUCIDAD

LICENCIAS:

- ⊙ Plazo indicado en la licencia, en su defecto **1 año para iniciar y 3 para terminar**.
- ⊙ Desde el **día siguiente a la notificación**, suspendiéndose cuando no se pueda ejecutar por causa imputable a la Administración.
- ⊙ **Prórrogas** antes de su vencimiento, **por plazo no superior al original, mediante CP**. No podrá ejercitarse prórroga para el inicio si se ha modificado la ordenación urbanística.
- ⊙ Declaración de **CADUCIDAD**, previa audiencia. Dos meses después de notificarla sin solicitar nueva licencia, situación de ejecución por sustitución o inicio del PDU.

DECLARACIÓN RESPONSABLE:

- ⊙ Plazo no superior a **6 meses para iniciar y 2 años para terminar**.
- ⊙ Desde la **fecha de presentación**, suspendiéndose cuando no se pueda ejecutar por causa imputable a la Administración.
- ⊙ **Prórrogas** antes de su vencimiento **por plazo no superior a la mitad del original**. No podrá ejercitarse prórroga si la actuación no es conforme con la ordenación urbanística.
- ⊙ Declaración de **CADUCIDAD**, requiere nueva DR, sin perjuicio de inicio del PDU.

ACCESO A LOS SERVICIOS POR LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

CONTRATACIÓN PROVISIONAL:

- ⊙ Licencia, Declaración Responsable o Comunicación previa.
- ⊙ Orden de ejecución.
- ⊙ Autorización en la que se integre el control preventivo municipal.

CONTRATACIÓN DEFINITIVA:

- ⊙ Licencia o DR de ocupación o utilización. Comunicación previa.
- ⊙ Declaración de situación legal de fuera de ordenación o de situación de asimilado a la de fuera de ordenación
- ⊙ Certificación administrativa de terminación con anterioridad a la E.V. de la LS75.
- ⊙ Certificación de que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la E.V. de la LS90.

CONTRATACIÓN DURANTE OBRAS DE URBANIZACIÓN en agrupaciones irregulares incluidas en ATU, con autorización para USO PROVISIONAL.

INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD EN OBRAS

Será obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un **cartel informativo** del título habilitante de la actuación, con indicación de la identificación de la persona promotora y los agentes intervinientes en el proceso edificador, en su caso, así como el carácter y plazo temporal de ejecución de la actuación..

La publicidad que se haga de las obras y, en general, de cualquier acto y uso del suelo, por cualquier medio, incluidas las nuevas tecnologías, **no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación urbanística ni ser susceptible de inducir a error** a los adquirentes sobre las condiciones urbanísticas de las citadas obras, actos o usos del suelo.

CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Deber de conservación:

Condiciones de **seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, ornato público.**

Realizando trabajos y obras precisos para **conservar o rehabilitar**, aunque para ello sea necesario el uso de espacios libres o de dominio público, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo. Integra igualmente el deber de realizar las obras adicionales que la Administración ordene por **motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.**

Los Ayuntamientos deberán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener y alcanzar las condiciones. Ante el **incumplimiento:**

- ⊙ Ejecución subsidiaria.
- ⊙ Multas coercitivas.
- ⊙ Situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

Alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como **límite el del CNDC**, estando condicionado, asimismo, por el alcance de las obras autorizables en virtud del concreto régimen jurídico en que se encuentren.

CNDC: la **mitad del valor del coste de reposición** de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

Cuando las obras **excedan el CNDC**, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán **a costa de la entidad que lo ordene** en la cuantía que exceda de dicho deber.

El CNDC podrá ser elevado hasta el **setenta y cinco por ciento** del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente, en los casos de inexecución injustificada de las obras ordenadas.

INSPECCIÓN TÉCNICA DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES

El municipio, mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que las personas propietarias de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la **periodicidad que se establezca, y mínima de diez años**, una inspección dirigida a determinar su estado de **conservación**, el cumplimiento de la normativa vigente sobre **accesibilidad universal**, así como sobre su grado de **eficiencia energética**.

El municipio podrá requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que estas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

SITUACIÓN LEGAL DE RUINA URBANÍSTICA

Procederá:

- ⊙ Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la **estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural supere el CNDC**.
- ⊙ Cuando, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de las **dos últimas inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse supere el CDNC**, con una tendencia al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

Supondrá la inclusión en el Registro Municipal de Solares y edificaciones ruinosas.

Obligará al promotor:

- ⊙ Optar por la **demolición o, en su caso, por la completa rehabilitación** del inmueble.
- ⊙ **Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad.** En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con la persona propietaria los términos de la rehabilitación definitiva.

La Disciplina Territorial y Urbanística

D. José Caro Núñez

Coordinador de Inspección Territorial y Urbanística



Junta de Andalucía

Título VII La Disciplina Territorial y Urbanística

- ✓ Capítulo I: Potestades administrativas
- ✓ Capítulo II: La potestad inspectora
- ✓ Capítulo III: Restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística
- ✓ Capítulo IV: Régimen sancionador

Algunos principios básicos (seguridad jurídica)

- ✓ Necesidad de aclarar el régimen competencial autonómico: en especial, en relación con procedimientos de restablecimiento de la legalidad y sancionador.
- ✓ Con algunas excepciones, se mantienen las reglas básicas de los procedimientos.
- ✓ Importancia de las medidas cautelares.
- ✓ Necesidad de simplificar y actualizar los tipos. Infracciones sobre la ordenación territorial.
- ✓ Refuerzo de la Inspección Autonómica: Cuerpo Subinspección (D.A 6ª).
- ✓ Normas de derecho transitorio: Disposición Transitoria Primera.

Potestades administrativas

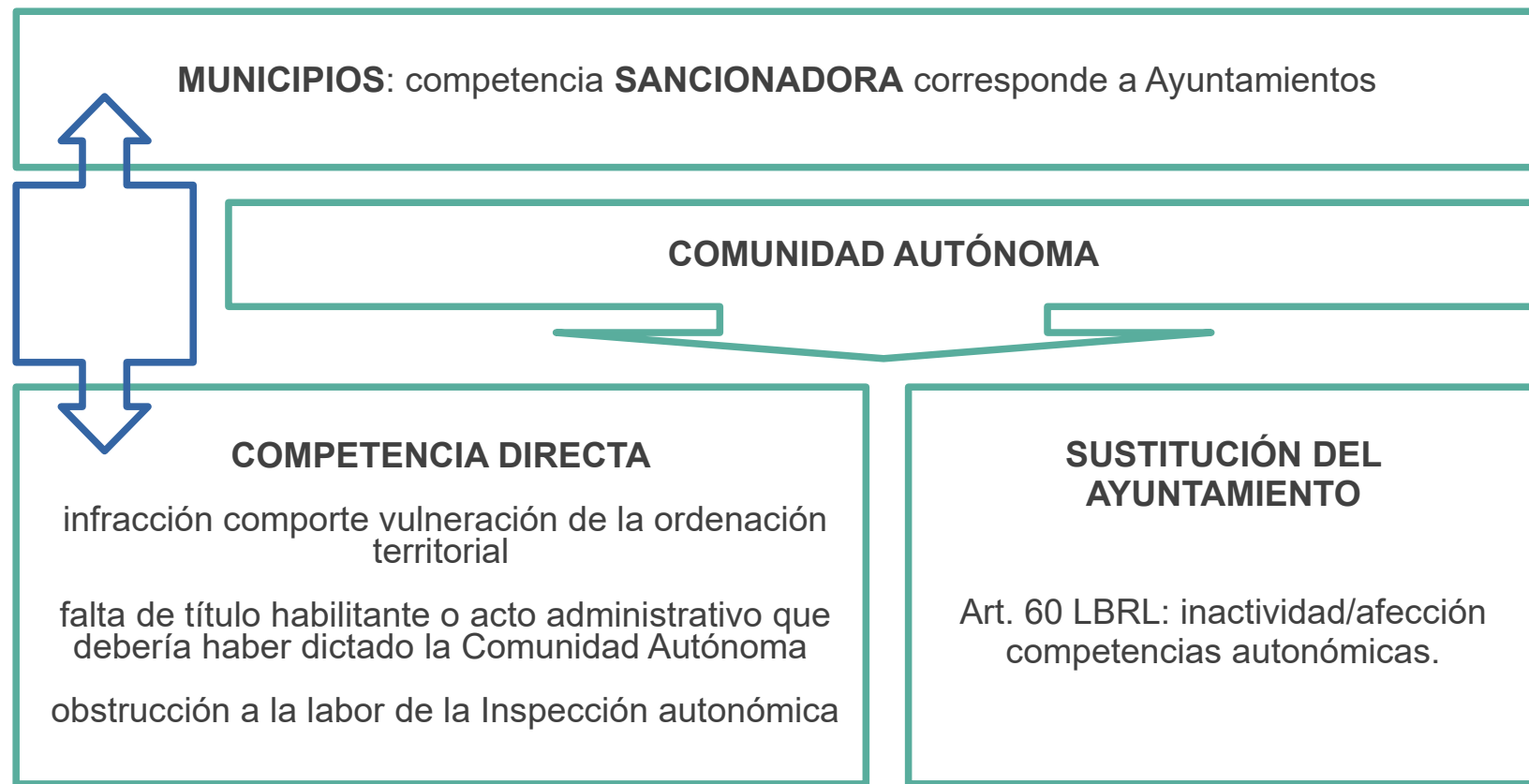
- ✓ Inclusión como potestad: “El ejercicio de acciones administrativas y judiciales frente a actos o acuerdos administrativos que infrinjan el ordenamiento jurídico”
- ✓ Ejercicio inexcusable
- ✓ Comunidad Autónoma y Ayuntamientos. Especial mención a las Diputaciones (asistencia material y técnica, convenios).

Ámbito competencial: Disciplina Territorial y Urbanística

Aclaración y delimitación del ámbito competencial de la Comunidad Autónoma y de los Municipios: arts. 158 y 171. **Artículo 2**

- ✓ Vacíos STC 9 de julio de 2015 y ausencia régimen infracciones y sanciones en la LOTA.
- ✓ Competencia directa autonómica ante actuaciones que vulneren la ordenación territorial.
- ✓ Respeto al principio de autonomía local: a Ayuntamientos corresponde en primera instancia y de manera prioritaria el ejercicio de competencias de disciplina urbanística.
- ✓ Posibilidad de sustitución del municipio cuando incurre en inactividad en los términos dispuestos en la LRBRL.





Restablecimiento de la legalidad Territorial y Urbanística (I)

- ✓ **Simplificación de los preceptos** referentes a la tramitación de los procedimientos de disciplina urbanística.
- ✓ Establecimiento de un **marco normativo claro, sencillo y sistemático**, en orden a garantizar el buen fin de los procedimientos.
- ✓ Regulación de un **procedimiento específico** para el restablecimiento de la legalidad ante **actuaciones no necesitadas de título habilitante**, en consonancia con la regulación establecida en el Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo

Restablecimiento de la legalidad Territorial y Urbanística (II)

- ✓ Informes técnicos y jurídicos: con carácter previo al inicio del procedimiento **o durante su tramitación.**
- ✓ Fijación del **plazo de 5 años para ejecutar la resolución** de restablecimiento, en consonancia con lo dispuesto en el art. 1964 CC
- ✓ Previsión legal de imposibilidad de ejecución de resoluciones administrativas de restablecimiento si concurren **causas de imposibilidad legal o material**
- ✓ Determinación de la **actuación administrativa** para restablecer la legalidad en los casos en que el **título sea declarado nulo** en vía administrativa o judicial

Plazo para restablecer la legalidad

- ✓ Regla general: **6 años** desde la completa terminación o, si es posterior, **desde la aparición de signos externos**. Si de un **uso** se trata, se cuenta **desde su implantación**
- ✓ **Suelo rústico de especial protección por legislación sectorial**, el plazo es sin perjuicio de los que establezca la legislación sectorial
- ✓ Sin límite temporal:
 - a Dominio público y servidumbres de protección.**
 - b Suelo rústico con riesgos ciertos** de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que generen o incrementen, mientras subsistan dichos riesgos (...)
 - c Actuaciones en suelo rústico en zona de influencia del litoral.**
 - d Bienes inscritos en catálogo general de Patrimonio Histórico de Andalucía.**
 - e La que afectan a zonas verdes y espacios libres**
 - f Parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.** La excepción será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación.

Ejecución forzosa

- ✓ Multas coercitivas por **incumplimiento de orden de paralización o cualquier otra medida provisional**: 10% del valor de las obras por periodos mínimos de diez días. Límite: entre 600 y 5000 euros. Idem compañías suministradoras.
- ✓ Multas coercitivas por **incumplimiento de las resoluciones que ordenen medidas de adecuación**: 10% del valor de las obras de reposición. Límite: 1.000 a 10.000 euros.

Potestad sancionadora (I)

- ✓ Principal novedad: distinción entre **infracciones urbanísticas** e **infracciones contra la ordenación del territorio**.
- ✓ Simplificación de los tipos.
- ✓ **Actualización** de las cuantías.
- ✓ **Integración de las infracciones y sanciones que se habían incluido a través del Decreto-ley 3/2019**
- ✓ **Incorporación de las novedades del Decreto-ley 2/2020**, de 9 de marzo, en relación con la potestad sancionadora y actuaciones no necesitadas de título habilitante

Potestad sancionadora (II)

- ✓ Establecimiento del **decomiso** de las ganancias provenientes de la infracción
- ✓ Caso de **parcelaciones sin título habilitante** serán sancionados, además del **propietario inicial**, quienes, en el ejercicio de sus profesiones, **cooperen** con un acto sin el cual no se habría efectuado, así como los **adquirentes**, en proporción a la asignación de uso, cuota o participación adquirida.

Procedimiento sancionador

✓ Reducción de sanciones:

- a) Reducción de sanciones por **reconocimiento de responsabilidad** (20%), por **pago voluntario** (20 %). Acumulables.
- b) Reducción adicional del 50 % para el caso de **ejecución voluntaria** de la resolución del procedimiento de protección de la legalidad urbanística. Cuando la reposición no se hiciera en la forma y plazos señalados por la Administración, el porcentaje de reducción será del 25% siempre y cuando no se hubiere iniciado por la Administración la ejecución subsidiaria.
- c) Si el hecho constitutivo de la infracción pudiera ser **legalizado** por no ser disconforme con la ordenación, la sanción se reducirá en un 75 %.

Disposición transitoria primera (regla c)

- ✓ Procedimientos ya iniciados a la entrada en vigor de la LISTA: se resolverán y tramitarán conforme a la legislación en vigor en el momento de su iniciación (LOUA).
- ✓ No obstante: el ejercicio de las potestades de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística **y** sancionadoras no podrá amparar supuestos de retroactividad desfavorable.

Algunos ejemplos:

- a) Sanciones leves: multa de 600 a 2.999. Retroactividad.
- b) Sanciones graves: multa de 3.000 a 29.999. Irretroactividad.
- c) Procedimiento PLU/T iniciado: normas LOUA, pero posibilidad de legalización a través de 152.6 LISTA (legalidad vigente).

Supuestos de imposibilidad legal de ejecutar.

Edificaciones Irregulares

D. Nicanor García Arenas

Inspector de Ordenación del Territorio y Urbanismo



Junta de Andalucía

TÍTULO VIII

Medidas de adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares

1

La situación de asimilado a fuera de ordenación

2

Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares

3

Incorporación a la ordenación urbanística de edificaciones irregulares

TÍTULO VIII

Medidas de adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares

1

Asume el contenido esencial del Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre

2

Relativamente poco novedoso

3

Continúa aplicándose, en lo que sea compatible con la LISTA, hasta el desarrollo reglamentario del título VIII
(Disposición transitoria séptima)

La situación de asimilado a fuera de ordenación

cualquier clase de suelo y uso

enervado la acción de restablecimiento

supuestos en los que no procede

1

no haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección

2

no reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad

3

suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos

La situación de asimilado a fuera de ordenación

1



Competencia

- ✓ Ayuntamiento

2



Tramitación:

- ✓ Informes y autorizaciones sectoriales
- ✓ Sustanciación de procedimientos penales
- ✓ Informes de los servicios técnico y jurídico municipales
- ✓ Resolución debe indicar el régimen jurídico aplicable
- ✓ Plazo máximo para resolver (6 meses)
 - instancia de interesado → silencio negativo
 - de oficio → caducidad
- ✓ Constancia en el Registro de la Propiedad

Efectos

1

No supone la legalización
no convalida la ilegalidad

2

No produce efectos sobre otros procedimientos
sin perjuicio de la potestad jurisdiccional

3

Acceso a servicios básicos
obras estrictas para la acometida a las redes de infraestructuras existentes

4

Aptitud física para su utilización
no presupone el cumplimiento de requisitos para autorizar actividades

5

Cambios de uso compatibles y obras de conservación y reforma
consolidación que no impliquen incremento de ocupación ni del volumen edificado

6

No afecta a lo que disponga el instrumento de ordenación
respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones

La situación de asimilado a fuera de ordenación

1

Caso de parcelaciones urbanísticas

- ✓ cualquier clase de suelo

2

- ✓ Comprende la edificación y el lote de la parcela
- ✓ Superficie coincidirá con los linderos existentes
- ✓ Parcelas sobre las que existan edificaciones irregulares prescritas con título nulo
- ✓ En suelo rústico, surte los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio: segregación

Edificaciones terminadas antes de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo de restablecimiento a la entrada en vigor de la Ley 8/1990

Disposición transitoria quinta

- ⦿ Se asimilan a las edificaciones con licencia urbanística tanto de obras como de ocupación o utilización para el uso que tuvieran a dicha fecha
- ⦿ No extensible a las obras posteriores realizadas sin licencias urbanísticas
- ⦿ Certificación administrativa del Ayuntamiento
- ⦿ Edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable prescritas a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio
- ⦿ No aplicable en las zonas de dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres

VIVIENDAS CUEVA

- ◉ Hábitat troglodítico
- ◉ Condiciones mínimas de seguridad y salubridad
- ◉ Planes Especiales para establecer las medidas de preservación y protección

Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares

Objeto:

1

- ✓ Identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares

2

- ✓ Adoptar las medidas para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente las agrupaciones

cualquier clase de suelo

no se pueden formular en ámbitos que cuenten con
ordenación detallada aprobada definitivamente

Efectos

1

Indivisibilidad de parcelas no ocupadas

salvo las necesarias para la ejecución de las previsiones del Plan exentas del pago de los costes de urbanización

2

Edificaciones (AFO): obras de conservación y reforma

consolidación que no implique incremento de ocupación ni del volumen edificado
elementos auxiliares que no afecten negativamente

3

No impide el ejercicio de la potestad de protección

ni la continuación de procedimientos de disciplina iniciados

4

Régimen de edificaciones se establece con independencia de la situación jurídico administrativa en la que se encuentren

a salvo del contenido de las sentencias judiciales que recaigan

Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares

Contenido:

- ✓ Remisión reglamentaria
- ✓ Medidas necesarias para evitar nuevas edificaciones en el interior de la agrupación y en su entorno inmediato
- ✓ Puede delimitar áreas para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto

procedimiento



- ✓ evaluación ambiental estratégica ordinaria
- ✓ informe de evaluación del impacto en la salud

Incorporación de edificaciones irregulares a los instrumentos de ordenación

1

Incorporación:

- ✓ Compatibles con el modelo territorial y urbanístico
- ✓ Análisis de la viabilidad de incorporar a la ordenación los ámbitos de agrupaciones de edificaciones irregulares objeto de PE de Adecuación

2

Requisitos:

- ✓ Aprobación definitiva del instrumento de ordenación
- ✓ Cumplimiento de deberes y cargas

Régimen general de incorporación a la ordenación urbanística de edificaciones irregulares

- ⊙ Cumplimiento de deberes y cargas
- ⊙ Pueden eximirse parcialmente, de forma justificada, las reglas y estándares de ordenación cuando no sea posible técnicamente su cumplimiento
- ⊙ El deber de urbanizar puede realizarse de forma progresiva
- ⊙ Ámbitos con la consideración de suelo urbano se someten al régimen de actuaciones de transformación urbanística
- ⊙ Proyectos de obras ordinarias para la ejecución de infraestructuras provisionales para servicios básicos
 - ✓ costes corresponden a los propietarios
 - ✓ no exime del proyecto de urbanización ni del resto de deberes

lista

ley de impulso para
la sostenibilidad del
territorio de Andalucía

Ley 7/2021 de 1 de diciembre

JORNADA TÉCNICA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (entrada en vigor 24 de diciembre de 2021)

Fecha y lugar de la Jornada:

Días: 2–3 de marzo de 2022

Hora: 9:30 – 14:00

Lugar: Centro Cultural José Luis García Palacios - Caja Rural del Sur.
C/ Alcalde Mora Claros 6, Huelva



Junta de Andalucía



Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva