

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

Consejería de Fomento, Articulación Territorial y Vivienda
Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana

DESARROLLO NORMATIVO 2019 - 2022

Acuerdo del CG (7/05/2019). El Consejo de Gobierno, **insta** a la CFIOT a impulsar la nueva Ley Andaluza de Suelo -> Una Ley sin contenido reglamentario.

Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre. Régimen de las **edificaciones irregulares**. Medidas de adecuación ambiental y territorial.

Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo. Incorporación del régimen de la **Declaración Responsable** y la Comunicación Previa para las actuaciones edificatorias.

Decreto-ley 12/2020, de 11 de mayo y Decreto Ley 15/2020, de 9 de junio. Régimen del **suelo no urbanizable** y simplificación del procedimiento de implantación de actuaciones de interés público en suelo no urbanizable.

Decreto-ley 31/2020, de 1 de diciembre. Seguridad jurídica. **Evaluación Ambiental Estratégica** conforme a la DA3 de la Ley 3/2015 de modificación de la GICA.

DESARROLLO NORMATIVO 2019 - 2022

Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)

Anteproyecto de Ley. Enero de 2020 a junio de 2021.

Proyecto de Ley. Pleno del Parlamento del 25 de noviembre → **Ley 7/2021, de 1 de diciembre.**

Acuerdo de la Comisión Bilateral de 10 de agosto de 2022.

Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la LISTA.

Reglamento General de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RG)

Proyecto de Decreto. Enero-noviembre de 2022.

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

CLASES DE SUELO Y ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Cambio conceptual en la regulación de los procesos de transformación del suelo.

TRLSRU

SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO

Régimen básico de la propiedad

- URBANIZADO
- RURAL

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN

Régimen básico de la promoción

- Nueva Urbanización
- Reforma o renovación de la Urbanización
- Dotación

ESTADO



LISTA

CLASES DE SUELO

Régimen urbanístico del suelo

- URBANO
- RÚSTICO

PROCESO



RÉGIMEN DE ATU's (Título II)

Régimen de las ATUs

- Nueva Urbanización
- Reforma Interior
- Mejora Urbana

ORDENACIÓN DE LAS ATUS

- 1 **PGOM – PBOM – POU.** Establecen la **planificación estratégica** de la evolución del modelo general de ordenación. Entre sus determinaciones incluyen las **directrices** para la delimitación de ATUs
- 2 **PP – PRI – EO.** Establecen la **ordenación urbanística detallada**, previa aprobación de una **propuesta de delimitación** de la ATU, conforme a las directrices de PGOM-POU-POU
- 3 **PGOM:** Puede contener la propuestas de delimitación de las ATUs que vayan a desarrollarse a **corto plazo**, remitiendo su ordenación detallada a PP.

POU: Puede contener la propuestas de delimitación de las ATUs y la ordenación detallada.

PBOM: PGOM+POU

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ATU

CONTENIDO

Memoria justificativa.

Directrices para la delimitación de ATU,s.

Criterios de sostenibilidad

Viabilidad social y económica

Ámbito.

Incluyendo SG e Infraestructuras exteriores

Bases de ordenación.

Uso global y horquillas de densidad y edificabilidad

Sistemas Generales incluidos o adscritos

Esquema de las redes generales de infraestructuras

Bases de ejecución

Carácter público o privado de la iniciativa

Modalidad de gestión

Plazos para la ordenación y ejecución

Estimación de costes y distribución entre los agentes

PROCEDIMIENTO

Inicio: De oficio por la administración urbanística, a instancia propia o en virtud de propuesta del agente promotor.

Información pública y audiencia a los propietarios: Un mes

Informe: Ordenación del Territorio en ANU

Aprobación: Órgano que aprueba el IOU detallada conforme a la LBRL.

Efecto: Faculta al promotor de la actuación a presentar a tramite el IOU detallada.

Plazo: 2 años para la aprobación inicial de IOU, transcurrido el cual caduca la propuesta.

RÉGIMEN TRANSITORIO

Las Actuaciones de transformación urbanística en los planes vigentes

PLANEAMIENTO VIGENTE. Régimen transitorio

- **REGLA GENERAL:** La LISTA es de aplicación íntegra inmediata y directa.
- **REGLAS ESPECÍFICAS:** Conforme al régimen transitorio de la Ley y el Reglamento
 - **VIGENCIA:** Todos los **instrumentos** de planeamiento y los instrumentos de gestión y ejecución conservan su **vigencia hasta su total cumplimiento o ejecución**.
 - **REVISIÓN:** PGOU, NNSS y PDSU no pueden revisarse. Se sustituyen por PGOM, POU o PBO.
 - **MODIFICACIÓN:** 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.
 - **PLANES EN TRAMITACIÓN:** Pueden seguir tramitándose conforme a LOUA o adaptarse a la LISTA

PLANEAMIENTO VIGENTE. Clasificación del suelo

Suelo Urbano: el que cumpla el artículo 13 y el así clasificado en los planes vigentes.
Las actuaciones edificatorias en solares requieren de ordenación detallada.

Suelo Rústico: el resto del suelo, conforme a las categorías del artículo 14. Equivalencias

LOUA

LISTA

SNU.EP. Legislación Específica.

SNU.EP. Por riesgos

SNU.EP. Planificación Territorial y Urbanística.

SNU. Carácter natural o rural

SNU. Hábitat rural diseminado.

SR.EP. Legislación Sectorial.

SR. Preservado por riesgos

SR. Preservado por los instrumentos de OTyU.

SR. Común

Tipo de Asentamiento en SR

PLANEAMIENTO VIGENTE. Actuaciones de transformación urbanística

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE

- **Régimen del suelo:** Actuación de Transformación Urbanística: ARI – AMU – ANU / Actuación urbanística.
- **Instrumento de ordenación:** Plan Especial de Reforma Interior - Estudio de Ordenación - Plan Parcial
- **Determinaciones de ordenación detalla:** Conforme a PGOU y Criterios de Sostenibilidad
- **Dotaciones:** Conforme a PGOU y si no están establecidas conforme al 82 RG
- **Vivienda protegida:** Conforme 61.5 LISTA y 83 RG, salvo que el PGOU las haya fijado.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

- **Delimitación:** Requiere de la aprobación de un propuesta de delimitación de ATU.
- **Condiciones para la delimitación:** Las establecidas en el PGOU para la sectorización.
- **Instrumento de Ordenación:** Plan Parcial
- **Determinaciones de ordenación:** Conforme a PGOU, propuesta aprobada y criterios de Sostenibilidad
- **Dotaciones:** Conforme a PGOU y artículo 82 RG

PLANEAMIENTO VIGENTE. Modificaciones

El objeto de la modificación determina el instrumento de ordenación urbanística.

SUELO URBANO CONSOLIDADO

- **Si implica ATU:** Plan de Reforma Interior o Estudio de ordenación.
 - No se requiere propuesta de delimitación previa.
 - Criterios de sostenibilidad y reservas y dotaciones conforme al RG.
- **No implica ATU:** Modificación del plan conforme a RG (art 119 y 121)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- **Modificación de determinaciones:** Mediante el correspondiente instrumento de ordenación detallada (PP,PRI,ED)
- **Si implica cambio de delimitación:** Propuesta de delimitación previa en suelo urbanizable.

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

Consejería de Fomento, Articulación Territorial y Vivienda
Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana