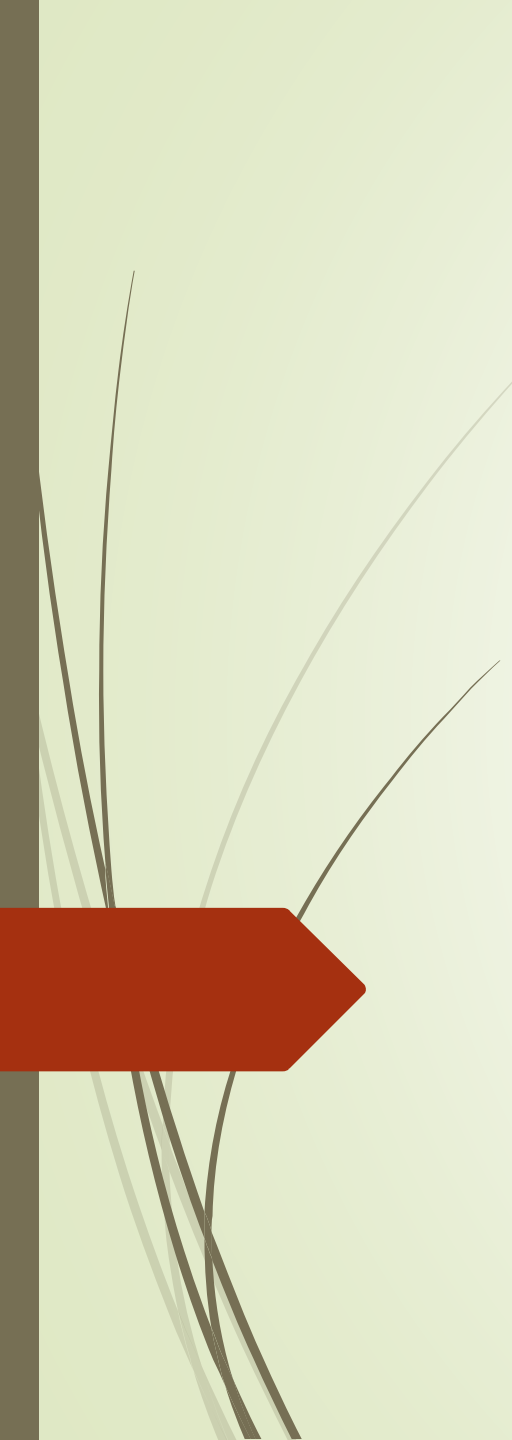




Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía /REGULACION DEL URBANISMO.

Federico Romero



APLICACIÓN JURÍDICA DE LA NUEVA LEY

Clases y régimen del suelo.

Categorías de suelo rustico y usos y actuaciones en el mismo. Fuera de Ordenación y A.F.O.

Aplicación del régimen transitorio previsto en la Ley. Valoración y aplicación práctica de la Ley.

LISTA ¿UNA BUENA LEY?

- **INTEGRACION y MENOR EXTENSION:** LOUA + LOTA = 226 + 44 = 270 Artículos vs LISTA = 176 Artículos.
- **MENOR AFAN REGULATORIO:** ART. 10 (determinaciones PGOU) y 17 de la LOUA (ordenación áreas urbanas) vs TITULO IV de la LISTA.
- **MAS COMPETENCIA LOCAL:** Art. 31.2 LOUA vs art. 75.1 LISTA
- **MENOR RIGIDEZ:** PGOU-PP de la LOUA vs PGOM+POU-PRI-EO de la LISTA.
- **INCORPORACION DE LOS NUEVOS PRINCIPIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA** Agenda Urbana de la Unión Europea: Carta de Leipzig (2007), la Declaración de Marsella(2008), la Declaración de Toledo (2010), la Declaración de Riga (2015) el Pacto de Ámsterdam (2016) y la Declaración de Bucarest (2019).
- **AJUSTE A LA REGULACION ESTATAL:** ESTATUTO BASICO DEL SUELO (ACT. TRANSFO. URBANÍSTICA (ATU): nueva urbanizacion + reforma y mejora y ACTUACIONES DE DOTACION (AD).

ART. 5.1 DETERMINACIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

- **Normas:** son determinaciones vinculantes de **aplicación directa e inmediata**. Las Normas de la ordenación del territorio prevalecerán sobre las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística.
- **Directrices:** son determinaciones **vinculantes en cuanto a sus fines**. Con sujeción a ellas, se establecerán las medidas concretas en los instrumentos de ordenación y en las actuaciones que contemplen para la consecución de dichos fines. V.G. Art. 63.3: PGOM en Suelo Urbano es Directriz.
- **Recomendaciones:** son determinaciones **de carácter indicativo**. En caso de apartarse de ellas: justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los principios generales y objetivos establecidos en esta ley.

CLASES Y TIPOS DE SUELO

LISTA

CLASIFICACION
URBANO-RUSTICO
- URBANO -
➤ Sin ATU (¿actuación urbanísticas?)
➤ Con ATU
- RÚSTICO (ATU nueva urbanización) -
➤ Delimitado ámbito ATU
➤ No delimitado ámbito ATU
- RÚSTICO (excluido ATU nueva urbanización) -

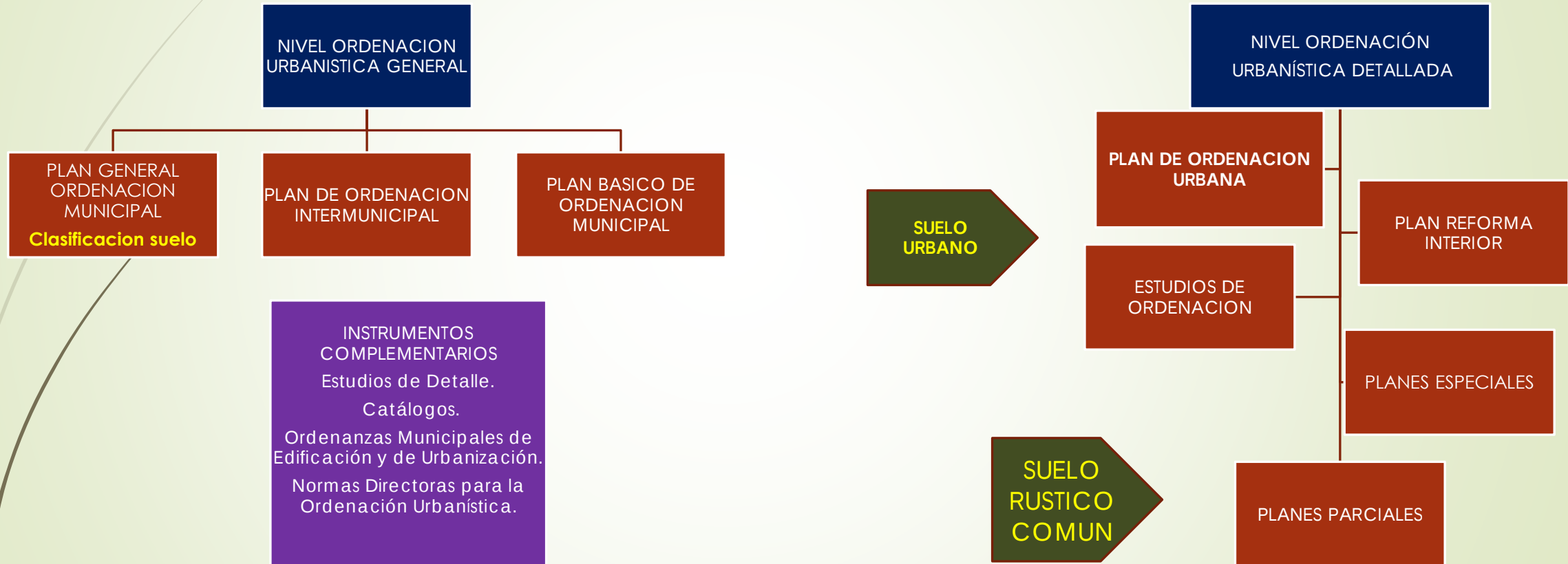
LOUA

CLASIFICACION
URBANO-URBANIZABLE-NO URBANIZABLE
- URBANO -
➤ Consolidado
➤ No consolidado
URBANIZABLE
➤ Sectorizado
➤ No sectorizado
- NO URBANIZABLE -

TRLS 2015

SITUACIONES BASICA
URBANIZADO-RURAL
- URBANIZADO -
RURAL CON ATU
RURAL excluido ATU

Instrumentos de la ordenación urbanística.



LOUA

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Artículo 13. Suelo urbano.

1. Conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta ley y a sus normas de desarrollo.

b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.

LISTA

CLASES DEL SUELO (S. URBANO ART. 13.1)

REQUISITO GENERAL	REQUISITOS ADICIONALES (UNO DE ELLOS)	SOLAR	SOLAR
<i>Integrado en la malla urbana</i> Malla: constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte.	URBANIZADOS EN EJECUCION conforme al Plan	A los efectos de esta ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las <u>infraestructuras y servicios</u> que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguiente	a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo el plan establezca lo contrario. (configurar medio y modo de acceso)
	TRANSFORMADOS URBANISTICAMENTE (FACTUM) acceso rodado, conexión red, servicios básicos agua, saneamiento y electricidad		b) Alumbrado público en la vía frente A la parcela, salvo parcelas que se encuentren en <u>espacios privados.</u> (conjuntos inmobiliarios)
	OCUPADOS 2/3 EDIFICACION de acuerdo ámbito que establezca el instrumento de ordenacion		c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente.

CLASES DEL SUELO (S. URBANO_ ART. 13.2)

SUPUESTO ESPECIAL	REQUISITOS (TODOS ELLOS)
NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES	LEGALMENTE ASENTADOS EN EL MEDIO RURAL - <i>No cumple requisitos del 13.1 (v.g. falta la integración en la malla urbana)</i> - <i>Es rural según TRLS 2015</i>
	Que sirvan de soporte a una ASENTAMIENTO DE POBLACIÓN SINGULARIZADO, IDENTIFICABLE Y DIFERENCIADO
	ACCESO RODADO Y CON LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS

CLASES DEL SUELO (S. RUSTICO_ ART. 14)

CLASES DE SUELO	5 CATEGORIAS
SUELO RUSTICO <i>Integran... los terrenos que se deban incluir en alguna o algunas de las siguientes categorías:</i>	1.- PROTEGIDO POR razón de la LEGISLACION SECTORIAL: “ el régimen jurídico sobre usos que demanden leyes de DP, MEDIO AMBIENTE, PATRIMONIO HCO” y “previa aprobación actos o disposiciones de su delimitación o identificación” (bienes inmuebles susceptibles de protección)
	2.- PRESERVADO por concurrir RIESGOS (corrimientos, inundaciones) INCOMPATIBLES CON LA TRANSFORMACION URBANISTICA: existencia acreditada de procesos naturales - o actividades antrópicas – contaminación - (personas y bienes inmuebles susceptibles de protección)
	3.- PRESERVADO POR PLANEAMIENTO TERRITORIAL o URBANISTICO por su INCOMPATIBILIDAD con FINES y OBJETIVOS de sostenibilidad o protección RESERVADO PARA USOS DE INTERÉS GENERAL. (bienes susceptibles de protección vs. fines)
	4.- COMUN (el resto...)
	5.- HABITAT RURAL DISEMINADO: conjunto edificaciones sin estructura urbana/ ligadas originariamente a actividades agropecuario/deban preservarse/y pueden demandar infraestructuras y servicios

ATUs en SUELO URBANO



ATUs en **SUELO RUSTICO**

LISTA: CLASES DE SUELO rustico		TRLs 2015: SITUACIONES BASICAS Rural
ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA	ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA	
NUEVA URBANIZACION 31 LISTA	NUEVA URBANIZACION art. 7.1.a).1 TRLS 2015	

Delimitación y designación ámbito de las ATUs (art. 24.1)

CLASES Y CATEGORIAS DE SUELO	ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU)	ÁMBITO	INSTRUMENTO URBANÍSTICO que delimita
SUELO URBANO	ACT. DE MEJORA URBANA (Act. Dotacion TRLS 2015)	ÁREA HOMOGÉNEA	1. POU 2. ESTUDIO DE ORDENACION
	ACT. REFORMA O RENOVACION DE LA URBANIZACIÓN (Idem TRLS 2015)/REFORMA INTERIOR	ÁREA DE REFORMA INTERIOR	1. POU 2. PLAN DE REFORMA INTERIOR (art, 29.4)
SUELO RÚSTICO COMUN	ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN	AMBITO – SECTOR	1. PGOM 2. PLAN PARCIAL (art. 67.1)

Las **ACTUACIONES URBANÍSTICAS** (art. 24.2)

—AU no ATU—

CLASES Y CATEGORIAS DE SUELO	ACTUACIONES URBANÍSTICAS	MODOS EJECCION	INSTRUMENTO URBANÍSTICO
SUELO URBANO	1. MEJORA CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD 2. OBTENCION SSGG y SSL 3. MEJORAR O COMPLETAR URBANIZACION ACTUACIONES EDIFICATORIAS	• ASISTEMATICAS • DIRECTAS (art. 88.3)	1. PLAN DE ORDENACION URBANA. Art. 66.1.f 2. EO? Reglamento 3. PE? Reglamento 4. PROC. DELIMITACION UUEE(art. 109.2 y 109.4)
SUELO RÚSTICO COMUN	1. OBTENCION SSGG y SSL 2. CONSERVACION, MANTENIMIENTO, MEJORA HRD (art. 23.1- hábitat-)	• ASISTEMATICAS • DIRECTAS (art. 88.3)	1. PLAN GENERAL DE ORDENACION MUNICIPAL (art. 63.2) 2. Similar DELIMITACION UUEE (art. 109.2 y 109.4)

CLASE	CLASE DE ACTUACIÓN		EJECUCION	CESIONES Y DEBERES	INSTRUMENTO
SUELO URBANO	ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA	REFORMA O RENOVACION/ PRI – art. 29-	SISTEMATICA (art. 88.2) Pero si no es posible UE: Asistemática	10% incremento aprovechamiento (sistem) o 10% incremento a.m. sobre preexistente (asist) PERO NO URBANIZADO. 5% justificado - SSGG + SSLL - Obras urbanización + conexión rrgg + refuerzo - Indemnizaciones (art, 30) Art. 18.1 TRLS 2015	PLAN DE ORDENACION URBANA PRI
		ACTUACIONES DE DOTACION (MEJORA UEBANA – art. 27-)	ASISTEMATICA (art. 88.2)	10% incremento DE APROVECHAMIENTO PERO NO URBANIZADO. - SSGG + SSLL - Indemnizaciones (art, 28) Art. 18.2 TRLS 2015	PLAN DE ORDENACION URBANA ESTUDIO DE ORDENACION
	ACTUACION URBANISTICA (ART. 24.2)		- ASISTEMATICA (art. 88.3) Publica (art. 110) Privada (art. 111 a 113) - DIRECTA (art. 88.3 y 114 – obtención SSGG y SSL-)	Cuotas urbanización/contri-buciones especiales (art. 109.2) --- Cesión, venta, TAU, complejo inm., reserva,exprop. Ocupación Dir.	PLAN DE ORDENACION URBANA o desarrollo/ PROCED. DELIMITACION UUEE (art. 109.2 y 109.4)
	ACTUAC. TRANSFORMACION URBANISTICA – NUEVA URBANIZACION		SISTEMATICA (art. 88.2.a)	IDEM Pero 10% es del a.m. y URBANIZADO (art. 32) Art. 18.1 TRLS 2015	PLAN GENERAL ORDENACION MUNICIPAL + PLAN PARCIAL (art. 63.2.b)
SUELO RUSTICO COMUN	ACTUACION URBANISTICA (ART. 24.2)		IDEM	IDEM	PGOM O PROCED. DELIMITACION UUEE (art. 109.2 y 109.4)

(NIVEL ordenación General) PLAN GENERAL DE ORDENACION MUNICIPAL

OBJETO	MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO
CONTENIDO	➤ La CLASIFICACIÓN del suelo (suelo urbano y Suelo rústico). ➤ Las CATEGORÍAS de suelo rústico y ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. ➤ El esquema de los ELEMENTOS ESTRUCTURANTES Y DEL FUTURO DESARROLLO URBANO: • SSGG espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios, • Redes de infraestructuras y servicios conforme a los estándares que se establezcan reglamentariamente. ➤ Bienes y espacios protegidos (histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico). ➤ Los CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS DE LAS ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN EN EL SUELO RÚSTICO. ➤ Normativa de las categorías de suelo rústico y Hábitat Rural Diseminado. ➤ Propuesta de delimitación de la actuación o actuaciones de transformación de nueva urbanización con remisión al Plan Parcial de Ordenación.

(NIVEL de ordenación DETALLADA) PLAN DE ORDENACION URBANA

OBJETO	ORDENACION DETALLADA DEL SUELO URBANO
CONTENIDO	➤ La división en zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados. ➤ Los sistemas generales y locales de cada zona. ➤ Las alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística. ➤ La normativa de edificación y urbanización, en su caso. ➤ Las directrices para la intervención en la ciudad existente. ➤ En su caso, la delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias. A la delimitación de las actuaciones de transformación urbanística le será de aplicación lo establecido en los artículos 27 y 29. ➤ Bienes y espacios protegidos (histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico).

PLANEAMIENTO DE ORDENACION DETALLADA

	SUELO URBANO		
	PLAN ORDENACION URBANA	PRI (art. 68)	ESTUDIOS DE ORDENACION art. 69)
OBJETO	ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO	• <u>DELIMITAR AMBITO RI</u> • ORDENACIÓN DETALLADA • PROGRAMACIÓN DE ❖ ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR ❖ (art. 29 act. Reforma interior –reforma y renovación-	• <u>DELIMITACIÓN</u> • ORDENACIÓN DETALLADA • PROGRAMACIÓN DE ❖ ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA (art. 27. act. dotación)
CONTENIDO	Art. 66.1 + 27 + 29	Art. 68.2->reglamento	Art. 69.2->reglamento

PLANEAMIENTO DE ORDENACION DETALLADA

	SUELO URBANO/RUSTICO	SUELO RUSTICO
	PLANES ESPECIALES (art. 70)	PLAN PARCIAL
OBJETO	1. PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL, URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO, EL MEDIO AMBIENTE Y EL PAISAJE, ASÍ COMO PARA IMPLEMENTAR MEDIDAS CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO 2. INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS 3. SSGG PUERTOS YAEROPUERTOS 4. PMS 5. AREAS DCHOS TANTEO RETRACTO 6. REGENERAR "SUELOS CONSOLIDADOS" 7. AGRUPACIONES EDIFICACIONES IRREGULARES 8. CASA-CUEVAS 9. HABITAT RURAL DISEMINADO 10.ORDENACION TERRITORIAL 11.OTROS	• <u>DELIMITA</u> • ORDENACIÓN DETALLADA • PROGRAMACIÓN ➤ DE UNA ACTUACIÓN DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO.
CONTENIDO	reglamento	Art. 67.2 -> reglamento



NOVEDADES EN LA regulación EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: **MODALIDAD SIMPLIFICADA DE SISTEMA COMPENSACION** (art. 103.7)

- No requiere constitución de junta de compensación.
- Supuestos de
 - Iniciativa de **persona propietaria única o totalidad** de las personas propietarias,
 - **Aprobación Administración para propietarios que representen más del 50% de la superficie** de la unidad de ejecución y debiendo cumplir tanto el proyecto de reparcelación y como los criterios de representación los requisitos establecidos mediante desarrollo reglamentario.
- Se formalizará con arreglo a unas Bases en los términos desarrollados reglamentariamente
- Permite la **tramitación simultánea del instrumento de ordenación de las actuaciones de transformación o complementario (ED), del proyecto de reparcelación y del proyecto de urbanización.**

NOVEDADES DE LA EJECUCION: “ENTIDADES DE URBANIZACION” (art. 111) y “PROYECTOS DE DISTRIBUCION DE CARGAS” (art. 112)

Para actuaciones asistemáticas en suelo urbano y actuaciones en HRD.

- Para el supuesto de **actividad de ejecución en régimen de gestión privada con una pluralidad de propietarios**.
- **Objeto:** acometer gastos de urbanización en régimen de distribución de cargas con arreglo al proyecto de distribución de cargas de urbanización que se elaborará, tramitará y aprobará en el seno de la entidad de urbanización. Su tramitación, efectos y contenido se podrá regular reglamentariamente.
- Se registrarán por sus propios **estatutos** que se aprobarán por la Administración actuante.
- Podrá ser beneficiaria de expropiación por causa de urbanismo

SUELO RUSTICO en la LISTA





IDENTIFICACION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y GEORREFERENCIACION del SUELO RUSTICO no COMÚN.

ART. 14.3

- Respecto de las categorías de suelo rústico contenidas en los párrafos a), b) y c) del apartado 1 y el hábitat rural diseminado del apartado 2, será remitido por la Administración que lo hubiera adoptado **AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, PARA SU INCORPORACIÓN Y CONSTANCIA EN LA APLICACIÓN GRÁFICA REGISTRAL** a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria:
- **EL ACUERDO DE APROBACIÓN DE LOS ACTOS O DISPOSICIONES NECESARIOS PARA SU DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN** EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA
- JUNTO CON LA **DELIMITACIÓN GEORREFERENCIADA DE SU ÁMBITO ESPACIAL.**



ACTUACIONES EN SUELO RUSTICO (no ATU)

- **ART. 20: RÉGIMEN GENERAL**
- **ART. 21: REGIMEN PARTICULAR, LAS ACTUACIONES ORDINARIOS.**
- **ART. 22: REGIMEN PARTICULAR, LAS ACTUACIONES EXTRAORDINARIOS.**
- **ARTÍCULO 23. ACTUACIONES SOBRE EL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.**

ACTUACIONES EN SUELO RUSTICO (no ATU):

ART. 20: RÉGIMEN GENERAL

- ❑ **OBJETO:** *Actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo*
- ❑ **REGLA COMPATIBILIDAD:** con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial
- ❑ **PROHIBICIONES:**
 - ❖ No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos
 - ❖ Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.
- ❑ **REGLA VINCULACIÓN AL USO:** la actuación está permitida si subsiste el uso que la justificó.
- ❑ **REGLA INTEGRACION PAISAJÍSTICA.**
- ❑ **REGLA DE OPTIMIZACION PATRIMONIO EDIFICADO.**

PROHIBICION INDUCCION FORMACION NUEVOS ASENTAMIENTOS

➤ CRITERIOS:

❑ *DEL PLANEAMIENTO* URBANÍSTICO Y TERRITORIAL.

❑ *PRESUNCION:*

➤ **Supuestos:** los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones

➤ **Circunstancias (“iuris tantum”):** que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico **sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.**

❑ *“CONDICIONES PARA IMPEDIR nuevos asentamientos”* ➡ Reglamento

**ACTUACIONES EN SUELO RUSTICO (no ATU): ART. 21:
RÉGIMEN PARTICULAR, usos que definen ACTUACIONES
ORDINARIAS**

USOS ordinarios (definen ACTUACIONES ordinarios)

1º.- PROPIOS DEL SUELO RURAL: agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales

2º.- POSIBLES EN EL SUELO RURAL Y además NECESITADOS DE SU LOCALIZACION en suelo rural: aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.



ACTUACIONES ordinarios



ACTUACIONES EN SUELO RUSTICO (no ATU): ART. 21: RÉGIMEN PARTICULAR, ACTUACIONES ORDINARIAS

ACTUACIONES ordinarios

1. OBRAS, CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES, VIARIOS, INFRAESTRUCTURAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS TÉCNICOS QUE SEAN NECESARIOS PARA EL NORMAL FUNCIONAMIENTO Y DESARROLLO DE LOS USOS ORDINARIOS
2. EDIFICACIONES DESTINADAS A USO RESIDENCIAL QUE SEAN NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS ORDINARIOS DEL SUELO RÚSTICO
3. LA EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS TÉCNICOS DE CARÁCTER PERMANENTE, NO PREVISTOS EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, Y QUE NECESARIAMENTE DEBAN DISCURRIR O LOCALIZARSE EN ESTA CLASE DE SUELO.
4. ACTUACIONES EN LOS ASENTAMIENTOS DELIMITADOS COMO HÁBITAT RURAL DISEMINADO

ACTUACIONES EN SUELO RUSTICO (no ATU): ART. 22.2: RÉGIMEN PARTICULAR, **ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS**

- 1.- REQUERIMIENTO DE INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL: *En suelo rústico ... podrán implantarse con carácter extraordinario ... usos y actuaciones de interés público o social*

No importa que haya o no PLANEAMIENTO:... *municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este ...*

- 2.- AUSENCIA DE PROHIBICIÓN: *siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística*
- 3.- REQUISITO FINALISTA O DE NECESIDAD: *que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.*



ACTUACIONES EN SUELO RUSTICO (no ATU): ART. 22.2: RÉGIMEN PARTICULAR, ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS

1. LA IMPLANTACIÓN DE **EQUIPAMIENTOS**, INCLUYENDO SU AMPLIACIÓN,
 2. **USOS INDUSTRIALES, TERCIARIOS O TURÍSTICOS** Y
 3. CUALESQUIERA OTROS **QUE DEBAN IMPLANTARSE** EN ESTA CLASE DE SUELO, INCLUYENDO **LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES, VIARIOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS NECESARIOS PARA SU DESARROLLO.**
- **VINCULADAS** A ESTAS ACTUACIONES, PODRÁN AUTORIZARSE CONJUNTAMENTE **EDIFICACIONES DESTINADAS A USO RESIDENCIAL**, DEBIENDO GARANTIZARSE LA **PROPORCIONALIDAD Y VINCULACIÓN** ENTRE AMBAS.

EDIFICACIONES DESTINADAS A USO RESIDENCIAL EN SUELO RUSTICO

USOS Y ACTUACIONES ORDINARIAS

QUE SEAN NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS ORDINARIOS DEL SUELO RÚSTICO,

- *entre los que se incluyen los alojamientos para personas que desarrollen trabajos por temporada, conforme a los requisitos que se establezcan reglamentariamente.*

USOS Y ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS

USOS Y ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL QUE CONTRIBUYAN A LA ORDENACIÓN del medio rural

- la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.
- Vinculadas a estas actuaciones podrán autorizarse **conjuntamente** EDIFICACIONES DESTINADAS A USO RESIDENCIAL, debiendo garantizarse la **proporcionalidad y vinculación** entre ambas.

En los términos que se establezcan reglamentariamente podrán autorizarse **VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS**, siempre que **no induzcan a la formación de nuevos asentamientos** conforme a lo dispuesto en el apartado b del artículo 20 **ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.**

ACTUACIONES EN SUELO RUSTICO (no ATU): ART. 21: RÉGIMEN PARTICULAR, Procedimiento de Autorización de las ACTUACIONES ORDINARIAS

Las actuaciones ordinarias, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones establecidas en esta ley, **requerirán de licencia urbanística municipal.**

ACTUACIONES EN SUELO RUSTICO (no ATU): ART. 21:
RÉGIMEN PARTICULAR, Procedimiento de
Autorización de las ACTUACIONES
EXTRAORDINARIAS
AUTORIZACION PREVIA (cualifica los terrenos para
el uso extraordinario)

- Información Pública UN MES
- Audiencia colindantes y AAPP
- SI INTERESES SUPRALOCALES: Informe Vinculante Junta Andalucía
- Resolución Ayuntamiento.

LICENCIA

- *PRESTACION COMPENSATORIA: 10% P.E.M. (15% viviendas)*
- *Posible DURACION ILIMITADA*

SUELO RUSTICO Y RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA: IMPRESCRIPTIBILIDAD RESTABLECIMIENTO LEGALIDAD.

ART. 185.2 LOUA

ART. 153.2 LISTA *Actuaciones* ...

suelo no urbanizable de especial protección

en dominio público y servidumbres de protección realizadas en suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen, mientras subsistan dichos riesgos

suelo no urbanizable en la Zona de Influencia del Litoral

suelo rústico en zona de influencia del litoral

bienes o espacios catalogados

bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones

zonas verdes y espacios libres

parcelaciones urbanísticas

parcelaciones urbanísticas

ART. 153.1 ACTUACIONES ILEGALES EN RUSTICO ESPECIAL PROTECCIÓN

- «Los actos y usos realizados en suelo rústico de **especial protección por legislación sectorial** se someterán al plazo establecido en el apartado anterior, **sin perjuicio de los plazos que dicha legislación establezca para la adopción de medidas de restablecimiento de la realidad física alterada por el órgano sectorial competente.**»
- Los actos y usos realizados en suelo rústico de **especial protección por el planeamiento urbanístico: art. 153.1 : 6 años.**



SUELO RUSTICO Y NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA (ART. 6.1)

Las normas establecidas en este artículo serán de aplicación directa, cualesquiera que sean la clase y usos del suelo, tanto si existe instrumento de ordenación urbanística como en ausencia de este.

1.- Las construcciones, edificaciones o instalaciones se adaptarán al ambiente natural y cultural en que estuvieran situadas y, en concreto:

a) En **áreas afectadas por procesos naturales y efectos adversos del cambio climático o actividades susceptibles de generar riesgos**, tales como inundación, erosión, subsidencia, deslizamiento, incendio, contaminación u otros análogos, **las construcciones, edificaciones o instalaciones, o usos del suelo se permitirán siempre que respeten el régimen de protección aplicable**, debiendo acometer las medidas legalmente exigidas por la Administración competente para garantizar la prevención y, en su caso, eliminación de los riesgos.

ART. 84.3 SITUACION DE FUERA DE ORDENACION (1)

A los efectos de la declaración en situación de fuera de ordenación, el instrumento de ordenación urbanística deberá distinguir entre:

1. Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean **TOTALMENTE INCOMPATIBLES CON LA NUEVA ORDENACIÓN**. A estos efectos, las que **ocupen suelo dotacional público o, en caso del viario, impidan la efectividad de su destino** son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de ordenación urbanística.
2. ° Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean solo **PARCIALMENTE INCOMPATIBLES** con la nueva ordenación.

El instrumento de ordenación urbanística definirá, teniendo en cuenta la modulación anterior, los actos constructivos y los usos de los que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones, obras y edificaciones.



ART. 84.3 SITUACION DE FUERA DE ORDENACION (2)

En defecto de las determinaciones a que se refiere el apartado anterior, se aplicarán a las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1.- Con carácter general se podrán realizar las **OBRAS DE REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN Y AQUELLAS OBRAS QUE EXIJAN LA HABITABILIDAD O LA UTILIZACIÓN CONFORME AL DESTINO ESTABLECIDO.**

2.- Excepcionalmente, podrán autorizarse **LOS CAMBIOS DE USO QUE SEAN COMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA Y LAS OBRAS DE REFORMA, INCLUIDAS LAS DE CONSOLIDACIÓN QUE NO IMPLIQUEN UN INCREMENTO DE LA OCUPACIÓN NI DEL VOLUMEN EDIFICADO**, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretendan realizar. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.



TÍTULO VIII

MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES

- **Artículo 173. La situación de asimilado a fuera de ordenación.**
- **Artículo 174. Efectos de la declaración de asimilado a fuera de ordenación.**
- **Artículo 175. Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares.**
- **Artículo 176. Incorporación al planeamiento urbanístico de edificaciones irregulares.**

ARTÍCULO 173. LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.

- 173.1: **AFO** = transcurso del plazo de adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo.
- 173.2: **Procedimiento AFO**. Municipal. 6 meses. Silencio desestimatorio.
- 173.3: **En ausencia DAFO**: no podrá acceder a los servicios básico, *salvo las que el Ayuntamiento ordene realizar para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad.*
- 173.4: **Condición de DAFO**= el plazo + condiciones seguridad y salubridad en el edificio (a fijar por Reglamento – art. 173.5-) + ausencia en el suelo riesgos naturales (erosión, desprendimiento), tecnológicos o de otra procedencia



ARTÍCULO 174. EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN

174.1: DAFO no legaliza. Ausencia de otros efectos y sin perjuicio poder judicial.

174.2.a: AFO de edificación con parcelación irregular: ambos quedan como AFO.

174.2.b: AFO de la edificación y **parcelación declarada nula**: ambas quedan como AFO sin perjuicio de la sentencia.

174.3 DAFO de edificación sin servicios: *podrá autorizarse el acceso a ellos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes.* **174.4: No presupone cumplir requisitos legales para las actividades que se llevan a cabo.**

ARTÍCULO 174. EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN

174.7: **DAFO y CAMBIO DE USO:** podrán autorizarse,

a través de las correspondientes **licencias**,

- **Cambios a usos que sean compatibles** con la ordenación territorial y urbanística y
- **las obras de conservación y reforma**, incluidas las de **consolidación**

que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, SALVO que ello resulte **necesario para la ejecución de elementos auxiliares** exigidos por la **normativa sectorial** que resulte de aplicación.

RÉGIMEN TRANSITORIO (DT^a1^a)

- *La presente ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor.*
- La LOTA y la LOUA **NO ESTÁN VIGENTES** : Disposición derogatoria única.
- La **vigencia de los planes aprobados bajo la LOUA** (DT^a 2^a) supone que en su desarrollo y ejecución se aplica la LOUA (vid. Doctrina de la Sentencia de 19 febrero 2003. RJ 2003\2241)
- Por tanto, hay una ultraactividad de la LOUA en cuanto que la norma transitoria hace una proyección de la vigencia material hacia un momento posterior al de su derogación , pero esto no es vigencia de la LOUA.

REGIMEN TRANSITORIO: SUELO CLASIFICADO COMO URBANO EN PLANEAMIENTO SEGÚN LOUA (DT^a1^a)

**URBANO
CONSOLIDADO**

**URBANO NO
CONSOLIDADO**

ORDENADO

**NO
ORDENADO**

Es SUELO URBANO directo

SUELO URBANO sujeto a Actuación Urbanística (24.2) o de Transformación Urbanística (art. 24.1), delimitadas y con ordenación detallada.

SUELO URBANO sujeto a Actuación Urbanística (24.2) o de Transformación Urbanística (art. 24.1),, pero con propuesta de delimitación



REGIMEN TRANSITORIO: SUELO URBANIZABLE y NO URBANIZABLE pero URBANIZADO (DT^a1^a)

REQUISITO GENERAL	REQUISITOS ADICIONALES (UNO DE ELLOS)
<i>Integrado en la malla urbana</i>	URBANIZADOS EN EJECUCION LEGAL
	TRANSFORMADOS URBANISTICAMENTE (FACTUM) <i>acceso rodado, conexión red, servicios básicos agua, saneamiento y electricidad</i>
	OCUPADOS 2/3 EDIFICACION del ambito



Es SUELO URBANO directo

**REGIMEN TRANSITORIO: SUELO CLASIFICADO COMO
URBANIZABLE EN PLANEAMIENTO SEGÚN LOUA Y NO
URBANIZADOS (DTª1ª)**



En LISTA es SUELO RÚSTICO

Desarrollo según el PGOU vigente
Régimen: Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización.

Sectorización según el PGOU vigente
Régimen: art. 25 LISTA necesita propuestas de delimitación A.T.U.

REGIMEN TRANSITORIO: SUELO CLASIFICADO COMO NO URBANIZABLE EN PLANEAMIENTO SEGÚN LOUA Y NO URBANIZADO (DT^a1^a)

SIN PROTECCION

**PROTECCION RIESGOS o
SECTORIAL**

**PROTECCION URBANISTICA O
TERRITORIAL**

HABITAT RURAL

Es SUELO RÚSTICO

RUSTICO COMUN

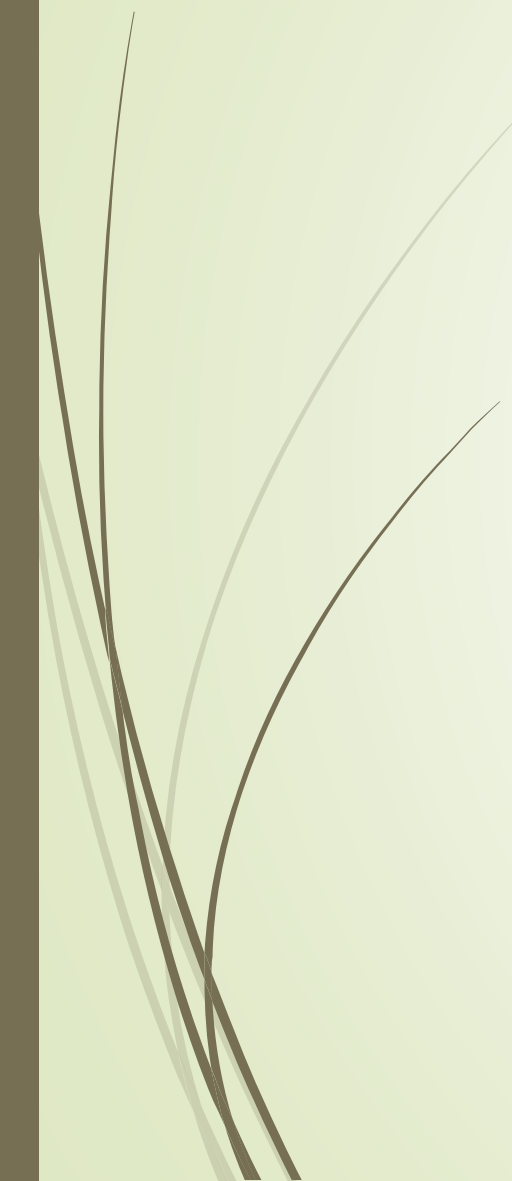
PROTECCION RIESGOS o SECTORIAL

**PROTECCION URBANISTICA O
TERRITORIAL**

14.2 y actuaciones del art. 23



REGIMEN TRANSITORIO LICENCIAS EN TRAMITACION (DT^a 1º.b)

- Los medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación **PREVISTOS EN ESTA LEY PODRÁN SER APLICABLES, A SOLICITUD DEL INTERESADO, A AQUELLOS PROCEDIMIENTOS DE OTORGAMIENTO DE LICENCIA URBANÍSTICA QUE ESTUVIERAN EN TRAMITACIÓN.**
- 



REGIMEN TRANSITORIO PROCEDIMIENTOS INCUMPLIMIENTO DEBERES EN TRAMITACION (DT^a 1º.b)

- Los procedimientos derivados del incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación, incluidos
- los de ejecución subsidiaria o por sustitución,
- ya iniciados a la entrada en vigor de esta ley,

CONTINUARÁN TRAMITÁNDOSE CONFORME A LA ORDENACIÓN DE DICHOS PROCEDIMIENTOS CONTENIDA EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE EN EL REFERIDO MOMENTO.

LOS PLAZOS PREVISTOS EN ESTA LEY SERÁN DE APLICACIÓN INMEDIATA DESDE SU ENTRADA EN VIGOR.



REGIMEN TRANSITORIO PROCEDIMIENTOS DISCIPLINA URBANÍSTICA Y EPLU (DTª 1º.c)

- Los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente ley, **ESTUVIERAN YA INICIADOS, SE TRAMITARÁN Y RESOLVERÁN CON ARREGLO A LA LEGISLACIÓN EN VIGOR EN EL MOMENTO DE SU INICIACIÓN.**
- El ejercicio de las potestades de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística y sancionadoras, en aplicación de lo dispuesto en la presente ley, **NO PODRÁ AMPARAR SUPUESTOS DE RETROACTIVIDAD DESFAVORABLE PARA EL PRESUNTO INFRACTOR.**



REGIMEN TRANSITORIO DT 2ª.1: VIGENCIA DE PLANES E INSTRUMENTOS APROBADOS

- Se aplica a TODOS LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y PLANEAMIENTO GENERAL: POTs, PGOU; NNSS, PP, PE, Ed, etc...
 - *EN VIGOR* en el momento de entrada en vigor de esta Ley: *los que no han publicado sus normas...*
- Los RESTANTES INSTRUMENTOS FORMULADOS PARA SU DESARROLLO Y EJECUCIÓN: REPARCELACION,
 - QUE FUERAN EJECUTIVOS en el momento de entrada en vigor de esta Ley,
- Conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su **total cumplimiento** o ejecución o su **sustitución** por algunos de los instrumentos de ordenación de esta Ley.



REGIMEN TRANSITORIO DT 2ª apdos 2 y 3: PROHIBICION REVISION PLANES APROBADOS. MODIFICACION.

- No será posible iniciar la revisión de los PGOU, NNSS o de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano anteriormente vigentes.
- Solo **cabe su sustitución por los instrumentos que en esta Ley se establecen.**
- Las modificaciones deberán **ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta Ley.**
- **NO PUEDEN DELIMITAR ACTUACIONES DE TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**



REGIMEN TRANSITORIO DT 2ª.4: Planeamiento de desarrollo de PGOU vigente (PLANES PARCIALES Y PERI)

- PUEDEN TRAMITARSE Y APROBARSE (DTª 2.1).
- ESTABLECERÁN LA **RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES** QUE SE DETERMINEN EN LOS PGOU_s QUE DESARROLLAN.
- HASTA QUE SE PRODUZCA EL DESARROLLO REGLAMENTARIO DE LE LEY DEBERÁN CUMPLIR COMO MÍNIMO LOS **ESTÁNDARES ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 17 DE LA LOUA.**



REGIMEN TRANSITORIO DT 2ª.5: ADAPTACION PLANES URBANÍSTICOS A PLANES TERRITORIALES

- Debe ser en el **plazo que los Planes Territorial hubieran establecido** y, en todo caso, en el plazo máximo de **cuatro años** desde la entrada en vigor de esta ley.
- CONSECUENCIA INCUMPLIMIENTO: El transcurso de este plazo sin que la referida adaptación se haya producido determinará la **prevalencia de las determinaciones territoriales** sobre el planeamiento urbanístico afectado.
- **Innecesaria: ? Jerarquía? Directrices se convierten en normas?**



REGIMEN TRANSITORIO (DT 3ª)

Planes e instrumentos en tramitación

AMBITO: . Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento

SITUACION: Al momento de entrada en vigor de esta Ley, hubiera recaído aprobación inicial,

CONSECUENCIA: Podrán continuar su tramitación conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias contenidas en la legislación vigente en el referido momento,

CADUCIDAD: Deben aprobarse definitivamente en el plazo de tres años desde la entrada en vigor de esta Ley, sino se producirá la caducidad del procedimiento.



REGIMEN TRANSITORIO (DT 4ª): MUNICIPIOS SIN PLANEAMIENTO GENERAL.

- *En los municipios que, al tiempo de entrada en vigor de esta ley, no cuenten con planeamiento general, el suelo del término municipal se **entenderá clasificado en urbano y rústico, conforme a los criterios establecidos en el capítulo I, del título I.***

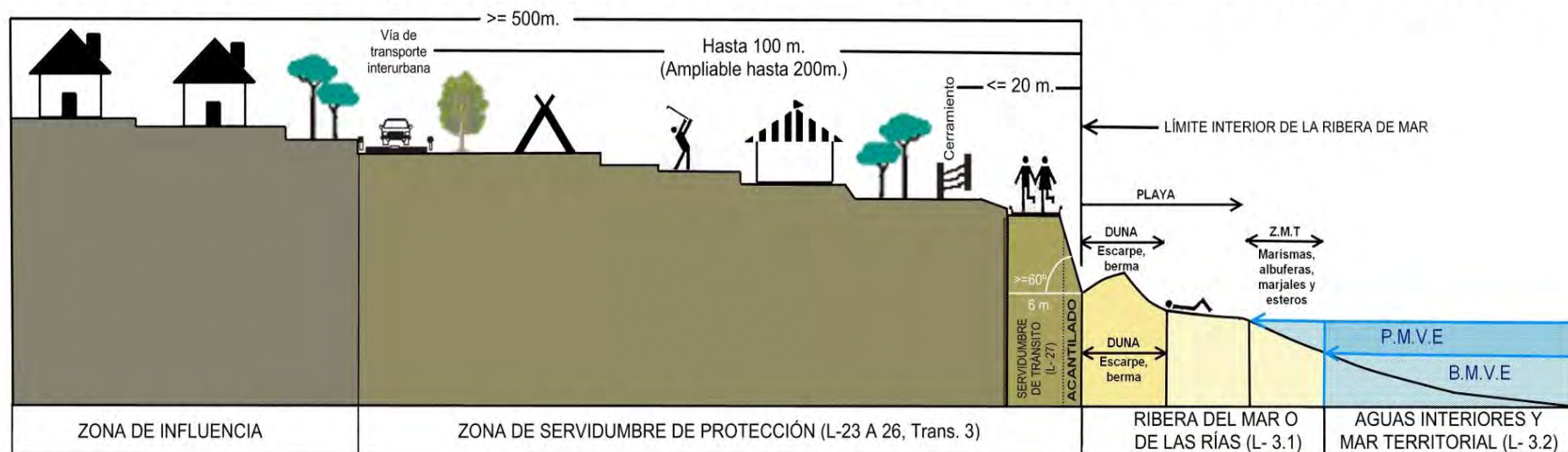
REGIMEN TRANSITORIO (DT 5^a): EDIFICACIONES SIN LICENCIA EN SNU ANTES ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975, DE 2 DE MAYO (25 MAYO) Y EDIFICACIONES CON ACCION DE RESTABLECIMIENTO LEGALIDAD PRESCRITA A ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 8/1990, (16 DE AGOSTO)

- REGIMEN JURÍDICO igual a las edificadas con licencia de obra y de primera ocupación
- Dicho régimen **no será extensible a las obras posteriores** que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

REGIMEN TRANSITORIO DTª 6ª: ZONA DE INFLUENCIA COSTAS

- El PLAZO PARA EL RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD territorial y urbanística en la zona de influencia del litoral establecido en el artículo 153 será de aplicación hasta que se produzca una regulación específica en la legislación básica en materia de costas.

DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRE Y LIMITACIONES A PROPIEDAD PRIVADA



Z.M.T.: Zona Marítimo- Terrestre. P.M.V.E.: Pleamar viva equinoccial.
L: Art. Ley. B.M.V.E.: Bajamar viva equinoccial.

ARTÍCULO 56.6 DEL ESTATUTO DE AUTONOMÍA DE ANDALUCÍA, CORRESPONDE A LA COMUNIDAD AUTÓNOMA:

- **Competencia exclusiva en materia de ordenación del litoral**, incluyendo, en todo caso, el establecimiento y la regulación de los planes territoriales de ordenación y uso del litoral y de las playas, así como la regulación del procedimiento de tramitación y aprobación de estos instrumentos y planes.
- **La gestión de los títulos de ocupación y uso del dominio público marítimo-terrestre**, especialmente el otorgamiento de autorizaciones y concesiones.

ARTÍCULO 59 REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS. EXTENSIÓN Y RÉGIMEN DE LA ZONA DE INFLUENCIA

1. La ordenación territorial y urbanística ...respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:
 - a) En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán **reservas de suelo para aparcamientos de vehículos ...**
 - b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se **deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes** sin que, a estos efectos, la **densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o equivalente**, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

STS 22 abril 1999

Cuando la Administración del Estado entienda que los planes urbanísticos infringen las normas sobre la zona de protección o la zona de influencia, podrá sin duda objetarlos, pero su objeción no resulta vinculante, pues no es a la Administración estatal sino a los Tribunales de Justicia a quien corresponde el control de la legalidad de las Administraciones Autonómicas, y a ellos deberá recurrir aquélla para asegurar el respeto de la Ley cuando no es la competente para ejecutarla.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SÉPTIMA. NORMATIVA APLICABLE CON CARÁCTER SUPLETORIO.

Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario ...:

- **Reglamento de Planeamiento 1978** para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- **Reglamento de Gestión Urbanística 1978.**
- **Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía de 2010.**

Mientras no se produzca su desplazamiento por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística a de Andalucía..

- **Normas Subsidiarias Provinciales y los Planes Especiales de Protección del Medio Físico**

Mientras no se desarrolle reglamentariamente el Título VIII VIII. *MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES.*

- **Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, sobre edificaciones irregulares**



REGIMEN TRANSITORIO (DT 8ª): CPV

- Hasta que se desarrolle reglamentariamente lo establecido en la disposición adicional quinta, a las Comisiones Provinciales de Valoraciones les será de aplicación el Decreto 164/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Valoraciones, en lo que no se oponga a lo dispuesto en la mencionada disposición adicional quinta.

IMPREScriptIBILIDAD RESTABLECIMIENTO LEGALIDAD.

ART. 185.2 LOUA

ART. 153.2 LISTA

dominio público y servidumbres de protección

suelo no urbanizable de especial protección

suelo rústico preservado con riesgos

suelo no urbanizable en la Zona de Influencia del Litoral

suelo rústico en zona de influencia del litoral

bienes o espacios catalogados

bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones

zonas verdes y espacios libres

parcelaciones urbanísticas

parcelaciones urbanísticas