

lista ta

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).

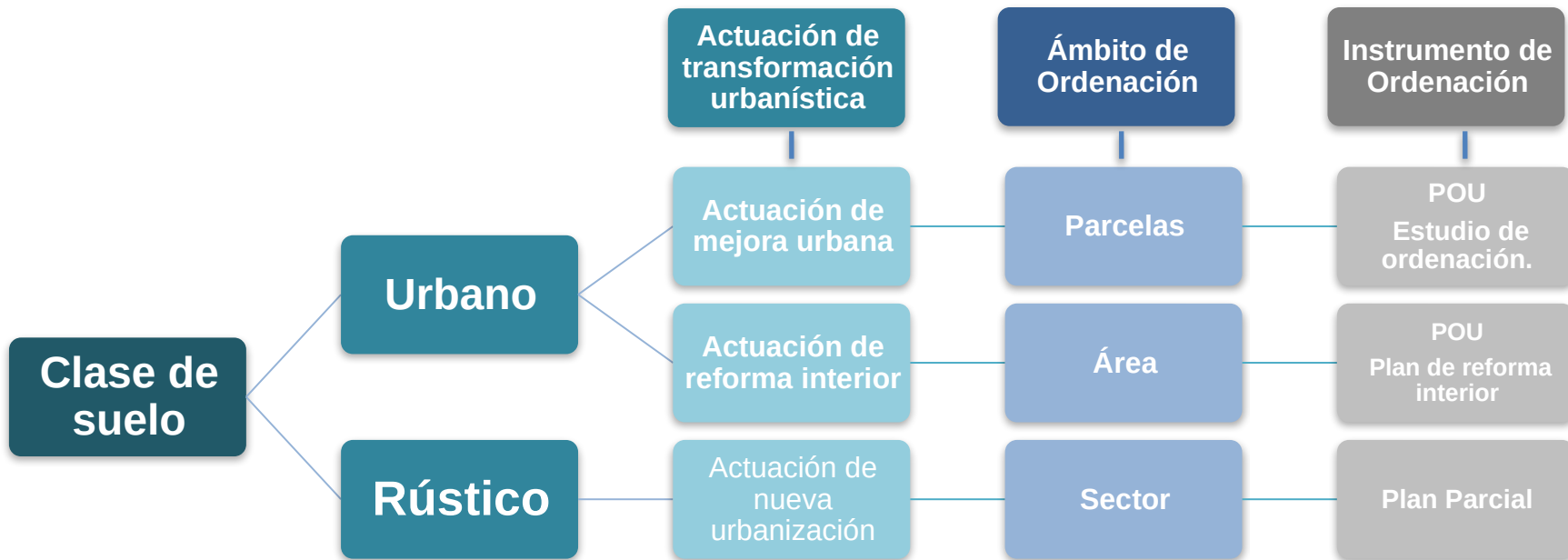
4 La propuesta de delimitación de ATU's tiene por **objeto** garantizar la viabilidad de las actuaciones, conocer los gastos asociados a las mismas y los criterios de distribución entre los afectados:

- ⊙ 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 CEPSA, 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 (TRLs 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			10%, con alternativas	10%, con alternativas
Cesión AU s/ preexistente	10% s/ incremento o en metálico	5%-10% s/ incremento, con alternativas		
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 SSSL 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 áreas 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