

**ACTA DE INFORME DEL CONSEJO ANDALUZ DE GOBIERNOS LOCALES SOBRE
EL “PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA
LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL
TERRITORIO DE ANDALUCÍA-BORRADOR 0”**

En Sevilla, a **15 de marzo de 2022**, la Secretaria General del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, D^a. [REDACTED] con la asistencia técnica del Director del Departamento de Gabinete Técnico y Comisiones de Trabajo de la Federación Andaluza de Municipios y Provincias, D. [REDACTED], y del técnico del referido Departamento, D. [REDACTED], comprobado que se ha seguido el procedimiento establecido en el Decreto 263/2011, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Funcionamiento del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, conforme al Acuerdo de delegación de funciones adoptado por el Pleno del Consejo el 11 de octubre de 2011, y analizadas las observaciones planteadas, ACUERDA emitir el siguiente Informe:

**“INFORME SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL
REGLAMENTO DE LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA
SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA-BORRADOR 0**

El Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, visto el borrador de proyecto de Decreto citado, formula las siguientes observaciones:

OBSERVACIONES PARTICULARES

ARTÍCULO 13

En el **Apartado 3, letra b)**, se propone la **supresión** del texto, en su integridad.

Justificación

Las referencias contenidas en el precepto a las acreditaciones de las condiciones básicas de calidad de los edificios exceden del contenido y alcance de las competencias municipales sobre el control de la actividad edificatoria conforme a lo señalado en el art. 311, siendo el marco de este precepto el que debe marcar el ámbito de la colaboración con la administración local en el ejercicio de sus competencias. Cualquier control que se pretenda llevar a cabo fuera de lo señalado en el referido precepto al amparo de un contrato o convenio de colaboración supondría por parte del Ayuntamiento la asunción de competencias impropias sin cobertura legal ni presupuestaria para ello.

En el **Apartado 3, letra d)**, se propone la **supresión**:

“d) De verificación de la adecuación del desarrollo y ejecución de las obras a la licencia otorgada o la declaración responsable presentada. En función del momento del proceso de ejecución en que se produce la verificación, dichas tareas podrán ser:

1. De control previo al inicio de la ejecución de obras. Podrán emitir certificación tanto de la documentación legalmente establecida, como de los resultados de las actuaciones de comprobación in situ en el solar relacionadas con el acta de replanteo. 2. De control de ejecución de las obras. Podrán emitir tantas certificaciones como resulten necesarias sobre la adecuación de las obras a la licencia otorgada durante el proceso de ejecución de éstas. 3. De comprobación de las obras ejecutadas. Una vez finalizadas las obras podrán emitir certificación de conformidad de las obras ejecutadas a los efectos de la presentación de la declaración responsable para la ocupación o utilización de edificaciones o, en su caso, la solicitud de licencia de ocupación o utilización. “

Justificación

La labor de verificación y control que este artículo atribuye a los Colegios Profesionales, si bien se pudieran entender de apoyo, auxilio o complemento a la labor inspectora de la Administración, es una labor muy delicada que la Ley ya reserva al personal con condición de agente de autoridad, que es lo que garantiza el cumplimiento de aquellos deberes que por Ley se les atribuye al personal inspector.

Así también, del mismo modo que los responsables de la ejecución de actos de construcción se encuentran en la obligación de facilitar el acceso a obra y documentación relativa a la misma al personal inspector, no parece que esta situación pueda darse con esta misma labor realizada por un Colegio Profesional.

ARTÍCULO 20

En el **Apartado 2**, se expone lo siguiente:

Según ese apartado forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural siempre que cuenten con los servicios que se detallan en el citado apartado, si bien en párrafos posteriores "parece" indicar que deben estar delimitados por el planeamiento general e incluso se dan criterios para su delimitación para a continuación en otro párrafo definir como núcleos rurales tradicionales los que no se encuentren sobre suelos de dominio público y se implantaron originalmente conforme a la legislación vigente en su momento o con anterioridad a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Entendemos que este apartado tal y como está redactado, ofrece dudas sobre si un núcleo rural tradicional tiene la consideración de urbano por el hecho de tener los servicios relacionados en el mismo o es necesaria la previa delimitación de su ámbito. Si es necesaria su previa delimitación por el planeamiento general, como parece querer establecerse, debería indicarse al inicio del apartado como requisito previo antes de afirmar que "Forman parte del

suelo urbano...". Existen muchos núcleos de este tipo en Andalucía y con expectativas de desarrollo.

En el **Apartado 3, Punto 10º**, se propone la **supresión** del texto, en su integridad.

Justificación

Se propone la supresión del apartado al introducir un concepto no definido de imposible determinación normativa.

ARTÍCULO 21

En el **apartado 1.b)**

b) Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas, susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.

Este suelo incluye los terrenos en los que existan dichos riesgos en virtud de lo dispuesto en la ley sectorial, ordenación territorial o disposición específica sobre la materia, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación.

En caso de adopción de medidas correctoras de los expresados riesgos aprobadas oficialmente, su régimen será el del suelo rústico común, salvo que se incluyan expresamente como preservados por la ordenación territorial o urbanística.

En todo caso, formarán parte del suelo rústico preservado por riesgos los derivados de procesos naturales de tipo geológico, geometeorológico o meteorológico determinados o delimitados en actos o disposiciones aprobados por cualquier administración pública.

Los suelos rústicos preservados por riesgos según la ordenación territorial deberán ser calificados en los respectivos instrumentos de ordenación como normas y no meras directrices o recomendaciones.

Justificación

Inseguridad jurídica en la determinación de cuáles sean los suelos rústicos preservados por riesgos. La mera referencia en la Ley a que estén "acreditados" se considera generadora de inseguridad jurídica.

Se propone una nueva redacción con objeto de que exista una determinación normativa y oficial de dichos suelos (similar a lo que se establece en la LISTA para los suelos rústicos de especial protección por legislación sectorial).

ARTÍCULO 26

En el **Apartado 3**, se establece lo siguiente:

“3. Las edificaciones y construcciones presentarán condiciones tipológicas y constructivas acordes a su destino. Con carácter general, se considera inadecuada la inclusión de estancias como cocinas, dormitorios o zonas de aseo y la dotación de servicios tales como antenas de televisión, chimeneas, elementos ornamentales o la presencia de instalaciones auxiliares para el recreo tales como porches, barbacoas o piscinas, así como la pavimentación del terreno natural. Las puertas de acceso habrán de facilitar el trasiego con los útiles a guardar, con dimensiones suficientes para el acceso de la maquinaria y los huecos exteriores para iluminación y ventilación tendrán una relación no superior a uno por cada veinte metros cuadrados edificados o fracción.

Se permite exclusivamente la inclusión de aquellos servicios que la normativa sectorial exija para el desarrollo de los usos ordinarios.”.

La actividad agrícola intensiva precisa disponer, por normativa laboral, sanitaria y agrícola, de instalaciones como aseos para los trabajadores, zonas donde comer y prepararse la comida o acceso pavimentados para vehículos de gran tonelaje o muelles de carga, entre otros. A nuestro juicio las determinaciones del artículo excederían del ámbito reglamentario y, aunque lo que intentan razonablemente impedir es el uso residencial de estas construcciones hacen inviable el legal desarrollo de la actividad agrícola. Remitir la regulación solo a los señalado en su último párrafo, “*la inclusión de los servicios que la normativa sectorial exija*” parece mucho más proporcionado.

ARTÍCULO 28

En el **Apartado 4**, se establece lo siguiente:

“4. Por actividades complementarias de primera transformación se entienden aquellas que sirvan de apoyo a las explotaciones que resulten necesarias para realizar actividades de almacenamiento, manipulación, preparación y envasado de productos del sector primario, siempre que no requieran la implementación de medios técnicos extraordinarios que lo asimilen a la producción industrial. Se priorizará su ubicación integrada en el ámbito de la explotación.”.

A nuestro juicio debe concretarse la limitación “siempre que no requieran la implementación de medios técnicos extraordinarios”. La agricultura intensiva se encuentra fuertemente tecnificada y requiere de maquinaria, utensilios y medios que serían extraordinarios en otro tipo de explotación agrícola. Desde las complejas instalaciones de riego, calefacción o abonado, hasta las envasadoras, etiquetadoras o calibradoras de hortalizas existe un amplio abanico de medios técnicos que se usan habitualmente en cualquier explotación, por pequeño que sea su tamaño. En las grandes explotaciones la necesidad de medios técnicos más potentes y complejos es más patente aún.

Entendemos que los medios técnicos deben ser proporcionales a las características de cada explotación y que la expresión “medios técnicos extraordinarios que lo asimilen a la producción industrial” puede generar limitaciones innecesarias.

ARTÍCULO 29

En el **Apartado 2, letra a)**, se establece lo siguiente:

“a) Habrá de justificarse la inexistencia en el suelo urbano de parcelas destinadas a sistemas generales o locales que puedan albergar estas edificaciones.”.

Los municipios con implantación de la agricultura intensiva en Almería, en general, carecen de sistemas generales o locales en suelo urbano destinados específicamente a este uso, no obstante, es cierto que en los mismos la compatibilidad de usos es muy amplia. A nuestro juicio esta determinación debe acotarse a los sistemas generales y locales que estén específicamente destinados al uso de alojamientos para temporeros dado que otra consideración impediría la colaboración privada en la resolución del problema, al menos en el medio plazo, siendo conscientes de que la iniciativa pública será incapaz de solucionarlo dado el elevado número de trabajadores que es necesario atender y los recursos que son necesarios para ello.

En el **Apartado 2, letra e)**, se establece lo siguiente:

*“e) La documentación que acompañe a la solicitud de licencia urbanística para la construcción de los alojamientos deberá acreditar la necesidad de mano de obra de la explotación, que no podrá ser inferior a **16 trabajadores temporeros**.”.*

Esta limitación excluiría de su beneficio a las explotaciones agrícolas familiares, mayoritarias en el municipio y que, con una superficie media entre 1,50 y 3 hectáreas, precisan de un número de trabajadores menor (entre 2 y 3 trabajadores por hectárea). A nuestro juicio habría que eliminar el umbral mínimo de 16 trabajadores y sustituirlo por una limitación proporcional a la superficie de la explotación agrícola.

En el **Apartado 2, letra g)**, se establece lo siguiente:

“g) Habrá de justificarse que el ciclo agrícola de producción tiene carácter de temporada, y que el incremento de trabajadores supera la oferta laboral local y requiere que se le facilite residencia. Fuera de temporada, estas instalaciones pueden ser objeto de otros usos ordinarios, admitidos en suelo rústico y extraordinarios debidamente autorizados de acuerdo con el procedimiento del art.22 de la Ley.”.

El ciclo agrícola de la agricultura almeriense es muy particular, extendiéndose a casi la totalidad del año. El sistema de contratación está adaptado a esta singularidad. A nuestro juicio habría que relajar esta exigencia acomodándola a las circunstancias de cada territorio, bien mediante su concreción en los planes municipales o en los planes de ordenación territorial que correspondan.

ARTÍCULO 37

En el **Apartado 1**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“El Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación municipal o el Plan especial identificará y delimitará los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, en aplicación de los siguientes criterios.”.

Justificación

El apartado 2 del art. 21 del Borrador de reglamento señala, respecto del hábitat rural diseminado, lo siguiente:

El Plan General de Ordenación Municipal o el Plan Básico de Ordenación Municipal identificará y delimitará los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, en aplicación de los siguientes criterios:

Sin embargo, el art. 23.1 de la LISTA establece que “sobre los ámbitos delimitados como hábitat rural diseminado por los instrumentos de ordenación urbanística general o por los planes especiales podrán desarrollarse las actuaciones urbanísticas que contribuyan a su conservación, mantenimiento y mejora, y que sean compatibles con el régimen de protección de la categoría de suelo rústico donde se localicen”.

En el **Apartado 4**, se propone lo siguiente:

Añadir al art. 37.4 del Borrador la posibilidad de que los Planes especiales que ordenen estos ámbitos en el suelo rústico protegido modulen motivadamente la densidad edificatoria prevista en el art. 24.3.

Justificación

El art. 37.4 del Borrador establece que “*no podrán delimitarse ámbitos de hábitat rural diseminado que cuenten con una densidad edificatoria superior a los parámetros descritos en el apartado primero del artículo 24*”, que define un límite de 10 edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario, o 15 edificaciones o construcciones de cualquier uso, debiendo clasificarse como suelo urbano, según el apartado 3 del mismo artículo, si se supera dicho límite.

Sin embargo, puede darse el caso de ámbitos que, superando el mencionado límite, cumplan los restantes requisitos para ser considerados como hábitat rural diseminado, y que

además estén ubicados dentro del suelo clasificado como rústico protegido, por lo que no tendría sentido su clasificación como suelo urbano.

ARTICULO 45

Previsión de tasa municipal por la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística

Justificación

No constituye un instrumento de planeamiento.

ARTICULO 46

En la **letra c)**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“c) Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento solicitará la emisión de informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo cuando su objeto sea una actuación de nueva urbanización, informe que será emitido en el plazo de un mes, **entendiéndose favorable si no se emitiese en dicho plazo.**”.

Justificación

Se introduce el carácter positivo del silencio en la emisión del informe de la Consejería a efectos de agilizar la tramitación del procedimiento.

ARTICULO 47

Falta numerar apartado 1

Si ni el PGOM ni el POU delimitan áreas de reparto, se entienden que éstas se corresponden con cada ATU delimitado por los instrumentos de ordenación (Plan parcial y Plan de Reforma Interior). De este modo, cada ATU se corresponderá con un AR, sin previsión de que un AR incluya varias ATU para garantizar la equidistribución mediante la aplicación de un único AM a todas las ATU.

ARTÍCULO 73

En el **Apartado 2, letra a)**, **Punto 1º**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“1º La caracterización de cada zona, definiendo: el uso global y, en su caso, uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona, la edificabilidad global, la densidad y el nivel dotacional.

A los efectos del presente reglamento se entiende como uso global de una zona o ámbito de actuación de transformación urbanística, aquél que tiene el carácter de mayoritario en términos de edificabilidad dentro de los enumerados en el artículo 73.2.f.

Se define el uso pormenorizado aquél que el instrumento de ordenación urbanística atribuye a cada parcela, manzana o terrenos concretos.”.

Justificación

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en sus artículos 31. Actuaciones de nueva urbanización y 66. Plan de Ordenación Urbana, incluye en su redacción el término “uso global”, sin que llegue a definirse este concepto en el texto legislativo. Ahora, en el texto del Proyecto de Decreto, se hace uso de este concepto en diversos supuestos extendiendo su presencia a los artículos 45, 47, 56, 73, 75, 76 y 213, sin que se defina en ninguno de ellos.

Más concretamente, el artículo 73. La ordenación urbanística detallada, determina “El establecimiento de las zonas de suelo urbano, con desarrollo de” “la caracterización de cada zona, definiendo: el uso global y, en su caso, uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona” , sin que se defina ninguno de ellos, ni en este artículo ni en otros.

Teniendo en cuenta la experiencia acumulada con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, resultaría conveniente que el reglamento incluya la definición de términos “uso global” y “uso pormenorizado”, dado que a su vez el Proyecto de Decreto incluye el artículo 76. Reservas y estándares dotacionales para regular, en su apartado 8, con carácter preceptivo y de mínimos, los estándares relativos a las reservas de dotaciones locales que han de contemplar los planes parciales que ordenen las actuaciones de transformación urbanística en función del “uso global”.

Por todo lo expuesto, se estima conveniente, en aras de la seguridad jurídica que ello aportaría, que el reglamento incorpore una definición de estos dos términos. Considerando que el precepto idóneo para ello sería su artículo 73, se propone la redacción expresada En concordancia con la observación planteada al artículo 130.

En el **Apartado 2, letra g)**, se propone la siguiente **redacción alternativa:**

“g) La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las condiciones generales y particulares por uso pormenorizado y/o tipología de parcela, situación y forma de los edificios, morfológicas, tipológicas y estéticas.”.

Justificación

La inclusión de las condiciones estéticas, de calidad higiene, infraestructuras y servicios y ambientales se considera excesiva a nivel de ordenación urbanística detallada en relación a su objeto conforme al apartado 1 de precepto, reservándose para la ordenación detallada las determinaciones que permitan la inmediata ejecución de la actividad de edificación. El resto de determinaciones suelen, además, estar determinadas por disposiciones sectoriales (edificación, infraestructuras, medio ambiente) que resultan de aplicación directa al proceso edificatorio y que, podrían dejar las normas urbanística obsoletas si se modifican con posterioridad a su aprobación.

En el **Apartado 2, letra h)**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“h) La normativa sobre condiciones generales u ordenanzas mínimas de urbanización del viario rodado, ciclista y peatonal; los espacios libres y zonas verdes; y las infraestructuras y servicios técnicos.”.

Justificación

Se propone nueva redacción del precepto que simplifica el contenido de la ordenación detallada dejando una regulación más detallada a las Ordenanzas de Urbanización para no dejarlas vacías de contenido.

ARTÍCULO 75

En el **Apartado 6, letra c), punto 4º**, se propone la **adición** del siguiente **inciso final**:

“En ningún caso, dicha posibilidad eximirá del cumplimiento de las reservas previstas en el apartado 8 ni justificará la garantía de las exenciones a tal obligación que en el mismo se contienen.”.

Justificación

Se introduce en el precepto una medida de cautela para evitar que la posibilidad de destino a vivienda protegida de alquiler del equipamiento comunitario pueda computar para las reservas obligatorias de este tipo de vivienda, debiendo entenderse, en cualquier caso, como un complemento a las mismas.

ARTÍCULO 82

En el **Apartado 3, letra a)**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios.”.

Justificación

Se excluye del precepto la referencia a los ocupantes del inmueble por tratarse esta de una situación factico o jurídico privada y cambiante de imposible o muy difícil identificación por los promotores de la actuación. Esta circunstancia hace, por otro lado, que la tramitación quede abierta a posibles impugnaciones por omisiones que difícilmente pueden ser evitadas. Se trata, en definitiva, de una cautela excesiva, carente de justificación, a efectos de establecer la ordenación detalla de una actuación detallada y sin perjuicio de su identificación posterior a los efectos de la ejecución urbanística de sus determinaciones.

ARTÍCULO 83

En el **Apartado 3, letra a)**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios.”.

Justificación

Se excluye del precepto la referencia a los ocupantes del inmueble por tratarse esta de una situación factico o jurídico privada y cambiante de imposible o muy difícil identificación por los promotores de la actuación. Esta circunstancia hace, por otro lado, que la tramitación quede abierta a posibles impugnaciones por omisiones que difícilmente pueden ser evitadas. Se trata, en definitiva, de una cautela excesiva, carente de justificación, a efectos de establecer la ordenación detalla de una actuación detallada y sin perjuicio de su identificación posterior a los efectos de la ejecución urbanística de sus determinaciones.

ARTÍCULO 84

En el **Apartado 3**, se propone lo siguiente:

El art. 84.3 del Borrador de Reglamento recoja, como apartado n) (debe corregirse la numeración, de forma que todos los apartados sean correlativos, ya que están duplicados los j) y k), que deben pasar a ser los l) y m)) la posibilidad de que los Planes especiales de protección que deben redactarse para los Conjuntos históricos por remisión de la Legislación de Patrimonio histórico puedan incluir dentro de su delimitación áreas de suelo urbano ordenadas mediante Plan de ordenación urbana, y áreas de suelo rústico, en las que el propio Plan especial pueda delimitar y ordenar ámbitos de hábitat rural diseminado.

Justificación

El art. 14.2 LISTA define el hábitat rural diseminado como “los terrenos que constituyen el ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o

servicios comunes para cuya ejecución no se precise una actuación urbanizadora”. Por otra parte, el art. 23.1 señala que “sobre los ámbitos delimitados como hábitat rural diseminado por los instrumentos de ordenación urbanística general o por los planes especiales podrán desarrollarse las actuaciones urbanísticas que contribuyan a su conservación, mantenimiento y mejora, y que sean compatibles con el régimen de protección de la categoría de suelo rústico donde se localicen”, por lo que se entiende que sólo pueden delimitarlos el planeamiento general o los planes especiales.

Sin embargo, existen, especialmente en los Conjuntos históricos, ámbitos unitarios de ciudad en los que coexisten terrenos consolidados como suelo urbano con otros con las características del suelo rústico protegido (por ejemplo, en Granada, los terrenos del Valle del Darro pertenecientes a los sectores Albaicín-Sacromonte y Alhambra del Conjunto Histórico).

ARTÍCULO 85

Se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometidos a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística

2. En desarrollo de los objetivos definidos en las determinaciones de un instrumento de ordenación urbanística detallada los Estudios de Detalle podrán:

a) Establecer o modificar la ordenación y composición de los volúmenes, el trazado del viario local y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario o reajustarlas, sin que de ello se derive la reducción de la superficie de la red de espacios públicos o de equipamientos comunitarios.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

3. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de ámbitos concretos.

4. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

a) **Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites establecidos en los apartados anteriores.**

b) **Alterar la edificabilidad o el número de viviendas, o incrementar el aprovechamiento urbanístico,**

c) **Afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.**

5. El instrumento de ordenación detallada queda innovado con la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

6. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) **Memoria justificativa, de información y de ordenación, que incluirá en su caso, estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el instrumento de ordenación detallada y de las que se obtienen en el estudio de detalle**

b) **Normativa Urbanística, en su caso, para el efectivo cumplimiento de sus determinaciones.**

c) **Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y georreferenciada.**

d) **Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.”.**

Justificación

Se da nueva redacción al contenido del precepto clarificando su redacción en orden a determinar al alcance de los estudios de detalle.

Para los estudios de detalle no previstos en la ordenación detallada su redacción deber realizarse en el marco de objetivos definidos en las determinaciones.

Se delimitan de forma expresa y conjunta para los estudios de detalle los límites a los que quedan sujetos las propuestas de ordenación que contengan.

Se introduce la posibilidad de que su contenido incorpore normas urbanísticas de conformidad con lo señalado en el art. 62 LISTA al que se remite.

ARTÍCULO 90

Supresión del Apartado 2

Justificación

La intención de ahondar en el principio de autonomía municipal en la lista se frustra en este caso. es necesario (para ahondar en esta filosofía de la ley) que se limite el carácter vinculante del informe de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo exclusivamente a los instrumentos de ordenación urbanística general (no sea vinculante para los planes parciales que delimiten ATU de nueva urbanización ni para planes especiales que delimiten HRD -como indica el borrador-).

En el Apartado 2, de forma **subsidiaria** y en el caso de que no se atendiera la observación anterior, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“2. El informe tiene carácter vinculante en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística general, en los planes parciales de ordenación para actuaciones de transformación urbana de nueva urbanización cuyas propuesta de delimitación no estuviera contenida en el instrumento de ordenación general, y en los planes especiales que delimiten ámbitos de hábitat rural diseminado, cuando su ámbito no estuviera delimitado en el instrumento de ordenación general o en ausencia de este.”

Justificación

Se propone una redacción del precepto acorde con lo señalado en el art. 75.2.b LISTA que reserva el informe vinculante a los supuestos en los que la propuesta de delimitación o delimitación del ámbito de las actuaciones de nueva urbanización o del hábitat rural diseminado no estuvieran ya contenidas en el instrumento de ordenación general, conforme a lo señalado en los art. 45.1.d, 37.1, 72.2.d y 77.7, y en consecuencia, informados ya previamente, carácter vinculante, por la Consejería en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

ARTICULO 93

Modificación de los Apartados 4 y 5.

4. la comisión intervendrá durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística general y **detallada en los que haya que solicitar informes exigidos por la legislación sectorial**. además, el órgano colegiado intervendrá en aquellos otros instrumentos cuya aprobación corresponda a la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. este ámbito de intervención podrá ampliarse en el decreto que regule la composición, organización y funcionamiento del órgano colegiado **y por medio de convenios interadministrativos de colaboración con la administración del estado**.

5. c): “coordinar el contenido de los informes y pronunciamientos con el objetivo de integrar los intereses sectoriales que los mismos representan en los instrumentos de ordenación urbanística. **esta labor de coordinación se sustanciará en un único informe o escrito que agrupe todos los informes sectoriales emitidos o certificados del silencio producido, que se remitirá a la administración competente para la tramitación del instrumento de ordenación urbanística.**

las comisiones provinciales coordinarán con la administración del estado los informes sectoriales preceptivos de ámbito estatal que deban emitirse en los instrumentos de ordenación urbanística y remitirán a la administración competente para la tramitación del instrumento de ordenación urbanística un solo informe comprensivo de todos los informes sectoriales preceptivos de competencia estatal o certificación del silencio producido

Justificación:

Se considera que la labor de coordinación en relación a la petición, contenido y alcance de informes sectoriales de las comisiones provinciales de coordinación urbanística no debe limitarse sólo a los instrumentos de ordenación urbanística general. deberá extenderse a la ordenación detallada para facilitar la labor de las administraciones locales que tramitan los expedientes.

La legislación sectorial establece la necesidad de emitir informes preceptivos (y en ciertos casos vinculantes) en la tramitación de instrumentos de ordenación urbanística: estos informes se emiten por la administración autonómica o estatal. tanto una como otra no pueden actuar como si sus distintas Consejerías o ministerios fueran administraciones independientes.

Se trata de que:

a) todos los informes sectoriales autonómicos se coordinen por la comunidad autónoma de Andalucía -como una única administración- y no se actúe como si cada consejería o delegación territorial fuera una administración distinta: si se emite un solo informe que recoja o agrupe todos los informes sectoriales que competan a la comunidad autónoma se agilizaría el procedimiento administrativo de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y se haría una verdadera labor de coordinación del contenido y alcance de dichos informes sectoriales autonómicos.

b) dado que la administración estatal está representada en la comisiones provinciales de coordinación urbanística (apartado 3 art 93) se podría hacer lo mismo respecto a los informes sectoriales estatales,; y ello mediante la suscripción de convenios interadministrativos de colaboración (ley 40/2015).

Con ello se facilitaría la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística por parte de los ayuntamientos (que no tendrían que dirigirse para los informes sectoriales a las distintas delegaciones de las Consejerías de la junta de Andalucía o ministerios del estado) sino a la comisión provincial de coordinación quien se encargaría de recabar y emitir -en un solo documento y al mismo tiempo- todos los informes sectoriales exigidos en la legislación. y ello

tanto para los instrumentos de ordenación urbanística general como para los instrumentos de ordenación urbanística detallada.

ARTÍCULO 95

En el **Apartado 1**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“Los informes se limitarán en su contenido a los aspectos de control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales. Igualmente incorporarán la información adicional que, de forma expresa les sea solicitada por el órgano competente para tramitar. Los informes sectoriales no podrán consistir en la reproducción de aspectos normativos regulados en legislaciones sectoriales que son de obligado cumplimiento ni podrán exigir la reproducción de esa legislación en los documentos que forman parte de los instrumentos de ordenación.”.

Justificación

Se propone una redacción que excluya del contenido de los informes sectoriales cualquier referencia, que salvo petición expresa, exceda de los estrictos aspectos de control de legalidad y tutelas de los intereses sectoriales, simplificando el contenido y redacción de los informes y evitando la incorporación al procedimiento de consideraciones que resultan pertinentes para la aprobación de los instrumentos de ordenación.

ARTICULO 102

Previsión de suspensión de licencias con acuerdo de formulación, no solo con la aprobación inicial

Justificación

En los instrumentos sometidos a EAE, desde que se formule el instrumento de planeamiento hasta la AI transcurre un largo plazo, debiéndose aplicar durante el mismo la suspensión de licencias.

ARTICULO 105

Supresión

Justificación

Se debe eliminar el trámite de ratificación del instrumento de ordenación urbanística por parte de la consejería en base a la necesidad de agilizar los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación urbanística y eliminar trámites burocráticos que demoran dichos procedimientos.

El carácter vinculante del informe determina la obligación de la administración que tramita y aprueba el expediente (administración local) de vigilar que el instrumento cumple el contenido de dicho informe antes de acordar su aprobación definitiva; existiendo mecanismos legales previstos en la legislación de bases de régimen local (y en general en la legislación autonómica y estatal) para reaccionar ante el incumplimiento por la administración que aprueba el instrumento de ordenación urbanística contra lo determinado en los informes vinculantes (sin necesidad de introducir un trámite que ralentizará en mucho su tramitación y aprobación).

El control de legalidad de la administración autonómica debe basarse en los principios de buena fe, confianza legítima y lealtad institucional que rigen las relaciones entre administraciones públicas (art 3 ley 40/2015) y no en la desconfianza que supone pensar apriorísticamente que la administración local va a aprobar instrumentos de ordenación urbanística que contravienen informes vinculantes.

ARTÍCULO 107

En la **letra c)**, se propone la **adición** del siguiente **inciso final**:

“El referido informe deberá emitirse en plazo de un mes, transcurrido el cual podrá continuarse con la tramitación.”.

Justificación

Se propone la inclusión del última párrafo al precepto por el que se incorpora un plazo para la emisión del informe por parte del órgano ambiental sobre los cambios sustanciales introducidos, así como se le da carácter positivo al silencio producido en caso de que no se emita en el plazo señalado a efectos de agilizar la tramitación del procedimiento.

ARTÍCULO 110

Se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“1. La iniciativa para la formulación de los estudios de detalle corresponde a la Administración municipal y a los particulares. Cuando sea formulado por particulares, éstos deberán presentar el estudio de detalle acompañado de la restante documentación preceptiva. Si tras el análisis de la documentación esta fuera incompleta se requerirá de subsanación por los servicios técnicos municipales suspendiéndose el transcurso del plazo máximo para resolver.

2. La aprobación inicial corresponderá al órgano municipal competente del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico, y será sometidos a información pública por plazo mínimo de 20 días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

Deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito del estudio de detalle. El llamamiento se realizará a

cuantas personas figuren como propietarias en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos.

3. Se solicitarán, en su caso, los informes sectoriales preceptivos que exija la legislación sectorial cuando el ámbito de ordenación estuviera afectado por los mismos.

4. A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones presentadas, el ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva, con las modificaciones que resultaran procedentes.

5. El plazo para la citada aprobación definitiva será tres meses desde su aprobación inicial. Cuando el estudio de detalle haya sido presentado a instancia de parte, y se hubieran realizado el trámite de información pública y tramitado los informes preceptivos en sentido favorable, el interesado podrá entenderlo estimado, salvo que contuvieran determinaciones contrarias a la ley, los instrumentos de ordenación general o detallada o los instrumentos de ordenación del territorio.

6. El estudio de detalle se depositará en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística, y se publicará en la forma prevista para los planes especiales al objeto de su entrada en vigor. Una copia del mismo será remitida a la consejería competente en materia de ordenación del territorio a los efectos previstos en el 6.”.

Justificación

Se proponen los siguientes cambios en la redacción del precepto:

1. Se suprime la referencia al “borrador” del documento en el apartado 1 por considerar innecesaria la referida figura para la tramitación y no tener encaje en la posterior tramitación. El examen para la aprobación inicial se hace directamente sobre el documento que será objeto de la misma. La presentación de un borrador obliga a un nuevo examen del documento íntegro antes de la aprobación inicial, lo que alarga injustificadamente su tramitación.

2. Se suprime en el apartado 2 la referencia al informe” municipal” que carece de sentido.

3. Se sustituye el plazo mínimo de información pública de un mes por el de 20 días por congruencia con el referido trámite en los instrumentos de ordenación (art. 78.1 LISTA, art, 107.b y 108 c.), siendo éste el plazo que, por otro lado, ya estaba aplicándose en virtud del art.32 LOUA.

4. Se sustituye la referencia al Diario de Oficial del a Provincia por la Boletín Oficial de la Provincia para la actualizar su denominación y coherencia con las otras referencias contenidas en la norma al mismo.

5. Se da nueva redacción al trámite de audiencia incorporándolo al trámite general de información pública en similares términos a los previstos en el art. 78.5.c LISTA y como venía recogido en la LOUA, en aras de simplificar y agilizar la tramitación.

6. Se suprime la referencia al informe preceptivo de la Consejería por no ser competente para ello conforme a lo señalado en el art. 75.b LISTA y 89.2 y 90.1 del Reglamento, por cuanto el estudio de detalle no tiene, conforme al art. 60 LISTA la condición de instrumento de ordenación general ni detallada, sino de instrumento complementario de la ordenación.

7. Se sustituye la referencia a “los planes de superior jerarquía” por la de “instrumentos de ordenación general o detallada” para adecuar el precepto a la terminología LISTA.

8. Conforme a lo previsto en el art. 7.2 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, cuya vigencia no se ve afectada por el reglamento, y por coherencia con lo señalado en los art.75.b LISTA y 89.2 y 90.1 del Reglamento se limita la exigencia de depósito para la publicación de los estudios de detalle al registro municipal, si bien se mantiene su remisión a la consejería a los efectos de mantenimiento del sistema de información territorial y urbanística.

ARTICULO 110.2

Sustituir diario oficial de la provincia por BOP.

ARTÍCULO 117

En el **Apartado 4**, se propone la **adición** del siguiente **inciso final**:

“La resolución que se adopte en el sentido indicado deberá emitirse en plazo de tres meses desde su solicitud.”

Justificación

Se introduce un plazo para la emisión de la resolución del órgano ambiental de tres meses para decidir sobre la necesidad de redactar nuevo instrumento de ordenación.

ARTÍCULO 118

En el **Apartado 5**, donde dice “5. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica conforme a la legislación ambiental, ...”, debe decir “5. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica **ordinaria** conforme a la legislación ambiental, ...”

Justificación

Se introduce en el precepto la referencia a “ordinaria” respecto a la evaluación ambiental estratégica ordinaria por corresponder su contenido a lo previsto en el art. 38.7 Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, no estando prevista las determinaciones contenidas en el precepto para los planes sometidos a evaluación ambiental simplificada.

En el **Apartado 5**, se propone lo siguiente:

Prever la gratuidad del BOJA para la publicación preceptiva por los Ayuntamientos.

ARTÍCULO 119

En el **Apartado 2, letra c)**, donde dice “*Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración pública competente en materia de urbanismo, en los términos previstos en el artículo siguiente. La eficacia, ...*”, debe decir “*Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración pública competente en materia de urbanismo, en los términos previstos en el artículo 305. La eficacia ...*”.

Justificación

Se sustituye la referencia al artículo siguiente, que regula la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística, por la del art. 305, que efectivamente, regula los usos y obras de carácter provisional.

ARTICULO 123

En su **apartado 2** se propone esta **redacción modificada**:

“Las modificaciones que prevean una diferente localización de dotaciones públicas, de equipamientos, espacios libres y zonas verdes o que afecten a su funcionalidad requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía antes de su aprobación definitiva”.

Justificación

El artículo 123.-Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística, en su punto 2.- dice “*Las modificaciones que prevean una diferente localización de dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes o que afecten a su funcionalidad requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía antes de su aprobación definitiva*”.

Es un artículo que viene de la LISTA y que ha hecho modificar legislación del Consejo Consultivo, pero al igual que se pronuncia en las modificaciones que tocan dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, debería pronunciarse en las modificaciones que toquen dotaciones públicas de equipamientos, como lo hacía antes del cambio.

ARTICULO 126

Posibilidad de prever la ejecución sistemática de las ATU de mejora urbana cuando incluya varias parcelas, al objeto de que las cesiones dotacionales y de aprovechamiento a la Administración se materialicen en este instrumento

Justificación

Si existen varias parcelas en el ámbito de la ATU de MU, las cesiones se tendrán que concretar al momento de solicitar licencia cada parcela, o que el ayuntamiento la exija al aprobar el instrumento de planeamiento.

ARTICULO 128.3.b y 132

El 128.3.b permite las sociedades mixtas con participación minoritaria de la Administración, pero el 132 (quitar la numeración porque solo hay un apartado) dice que ha de ser mayoritaria.

ARTÍCULO 130

En el **Apartado 2**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“2. A estos efectos, podrán celebrarse convenios para la prestación de asistencia y cooperación a las entidades locales en materias tales como la ordenación urbanística, ejecución de los instrumentos urbanísticos, intervención en la edificación y uso del suelo, disciplina urbanística y cuantas otras se estimen necesarias para la consecución de los fines expresados en el artículo 3 de la Ley.

Las Diputaciones Provinciales podrán prestar asistencia técnica a los municipios, en especial a los de menor población y a los municipios de insuficiente capacidad económica y de gestión, **de conformidad con lo previsto en la normativa de autonomía local, y en la forma y casos que determinen las normas provinciales.**”.

Justificación

Vista la redacción contemplada en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y en el proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla y teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 11 a 14 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía (LAULA) que regulan las competencias propias de las provincias, se estima que los términos en los que se regula la participación de las Diputaciones, en los supuestos de prestación de asistencia técnica y material en el ejercicio de potestades de inspección y disciplina urbanística, así como en la emisión de informes técnico y jurídicos en procedimientos de aprobación de instrumentos de ejecución urbanística y actuaciones edificatorias, no se ajustan sustancialmente a lo regulado los artículos 12 y 14 de la LAULA.

Estos artículos establecen que las citadas funciones se incardinan entre las competencias de las provincias, prestándose “a petición del municipio”, y “en la forma y casos en que lo determine una norma provincial”. Al respecto, en el caso de la asistencia técnica de la provincia a los municipios, el artículo 12 en su apartado segundo establece que “por norma provincial se determinarán los requisitos de asistencia y las formas de financiación, que en cada caso

correspondan, de acuerdo, al menos, con los criterios de atención preferente a los municipios de menor población y a los municipios de insuficiente capacidad económica y de gestión, así como la urgencia de la asistencia requerida”. Por su parte, el artículo 14 en su apartado segundo, respecto a la asistencia material establece que “Asimismo, en la forma y casos en que lo determine una norma provincial, prestará obligatoriamente, a petición del municipio, al menos, los siguientes servicios municipales: ...”.

La LAULA recoge así que la prestación de asistencia, en ambos casos, debe desarrollarse en una norma provincial, a la que se habilita expresamente para determinar los requisitos, forma y casos de la prestación.

Partiendo de la experiencia acumulada por las Diputaciones y la disponibilidad limitada de medios y recursos, que impiden que dicha asistencia pueda prestarse a todos y cada uno de los municipios de la provincia, esta cuestión es muy relevante respecto de las normas provinciales desarrolladas, de conformidad con lo dispuesto en la LAULA, como herramientas jurídicas que establecen los criterios y supuestos en los que resulta prioritaria o preferente la prestación de dicha asistencia.

Teniendo en cuenta lo expuesto, se propone que el Reglamento que desarrolla la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, regule y especifique que la participación de las Diputaciones en las funciones de asistencia técnica y material a los municipios se realizará en los términos regulados en la normativa de autonomía local y en la forma y casos que determinen las normas provinciales.

ARTÍCULO 141

En el **Apartado 1, letra b)**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“b) Para la asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.”

Justificación

Se suprime la referencia a la declaración de innecesaridad, figura ya suprimida de la legislación anterior, por considerar desproporcionada la necesidad de una actuación municipal en estos supuestos.

ARTÍCULO 148

En la **letra b)**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“a) Actuaciones en suelo urbano a ejecutar mediante obras públicas ordinarias o directamente por la persona propietaria de los terrenos como obras ordinarias o complementarias de urbanización para que estos adquieran la condición de solar.”

Justificación

Se suprime la referencia al suelo urbano consolidado, desaparecida ya de la LISTA.

ARTÍCULO 156

En la **letra g)**, *in fine*, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“(…) El incumplimiento de los plazos que se establezcan comportará que la parcela o solar quedará en situación de ejecución por sustitución en los términos establecidos en el número 3 del artículo 136 de la Ley y su desarrollo en el presente Reglamento. No obstante, las personas adjudicatarias de común acuerdo, podrán solicitar del Ayuntamiento la ampliación de los referidos plazos en el marco de la programación prevista en el instrumento de ordenación detallada.”

Justificación

Se introduce la posibilidad de solicitar la ampliación de plazos para la ejecución de la edificación en régimen de propiedad horizontal por los propietarios en el marco de la programación establecida.

ARTÍCULO 157

En el **Apartado 5**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“La cuenta de liquidación establecerá un saldo provisional, de tal manera que, de resultar una persona propietaria acreedora neta, su finca, parcela o solar inicial sólo podrá ser ocupada previo pago del saldo que a su favor prevea la cuenta de liquidación y a reserva de la liquidación definitiva.”

Justificación

Se corrige la redacción del precepto.

ARTÍCULO 160

Se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“1. La formulación del proyecto de reparcelación corresponderá a la Administración actuante o a la persona promotora de la actuación, según se ejecute la misma, respectivamente, mediante un sistema de gestión pública o privada.

2. Cuando la aprobación del proyecto de reparcelación corresponda a la Administración actuante a instancia de la persona interesada, tras la presentación del mismo se le podrá requerir para que, en el plazo de 20 días y por una sola vez, se complete

el proyecto, con indicación del plazo máximo para ello, o resolver sobre su inadmisión en el caso de que se advirtiera un manifiesto incumplimiento en su contenido.

3. Tras la formulación del proyecto de reparcelación se procederá a dar cumplimiento de los trámites de información pública y audiencia por un plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia y en la sede electrónica de la Administración actuante.

Se procederá igualmente a la notificación individualizada a las personas titulares de bienes y derechos afectados considerando los datos catastrales y los que figuren en el Registro de la Propiedad según la certificación expedida a tal efecto en el seno del procedimiento, para que, en plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas con requerimiento y, en su caso, de que hagan constar su voluntad de no participar en la ejecución de la actuación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas en el ejercicio de la facultad legalmente conferida a tal efecto.

Durante el plazo de información pública y audiencia, el Proyecto de Reparcelación deberá estar depositado, para consulta de la ciudadanía, en las dependencias municipales y ser accesible, para consulta, por medios telemáticos.

4. Si tras la finalización del plazo de información pública aparecieran titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto de reparcelación expuesto al público, se les otorgará audiencia por plazo que no podrá ser inferior a veinte días dependiendo de la complejidad de la operación reparcelatoria de que se trate, sin necesidad de nueva información pública.

5. Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas fuera necesario rectificar o modificar el proyecto, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas por un plazo de quince días. Cuando las modificaciones afecten sustancialmente a su contenido general o a la mayor parte de las personas afectadas, será necesario repetir el trámite de audiencia la totalidad las personas interesadas en el expediente, durante el plazo de veinte días.”.

Justificación

Se da nueva redacción al contenido del precepto por entender que no se adecua a las previsiones contenidas en el art. 103.4 LISTA en el que, de forma expresa, se señala que debe ser en el seno de la Junta de Compensación que deban garantizarse los trámites de información pública y audiencia a las personas propietarias y demás personas interesadas y que la actuación de la Administración en estos supuestos debe limitarse exclusivamente a la ratificación o denegación por motivo de legalidad. De no admitirse la propuesta y en cumplimiento del referido precepto y la redacción dada al art. 160 del Reglamento se llevaría al absurdo de duplicar los trámites de información pública y audiencia; una vez en el seno de la Junta de Compensación y otra por la Administración actuante.

La redacción propuesta para el art. 160 y 161 debe ponerse en relación con la modificación propuesta para el art. 230 a efectos de trasladar correctamente la previsión contenida en el art. 103.4 LISTA.

ARTÍCULO 161

Se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“1. Concluidos los trámites señalados en el artículo anterior se procederá a la aprobación del proyecto por la Administración actuante cuando corresponda a la misma. En otro caso, la persona promotora lo presentará ante dicha Administración a los meros efectos de su ratificación.

2. (...)

3. (...)

Quando la aprobación del proyecto de reparcelación corresponda a la Administración actuante, transcurrido dos meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración sin que ésta hubiera efectuado requerimiento y sin que hubiera acordado someter el proyecto de reparcelación a información pública y audiencia, el promotor de la actuación podrá practicar dichos trámites a iniciativa particular, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

4. (...)

5. (...)

6. Suprimir

7. (pasaría a ser el 6)”.

Justificación

Se da nueva redacción al apartado 1 para adecuar su redacción a la propuesta formulada para el art. 160.

Se modifica el párrafo segundo del apartado 2 para dar cabida a los supuestos en los que los trámites de información pública y audiencia deban llevarse a cabo en el seno de la Junta de Compensación conforme a lo señalado en el art. 103.4 de la LISTA.

Se propone la supresión del apartado 6 por cuanto las determinaciones que se pretenden incluir en el acuerdo de aprobación deben de estar ya incorporadas en el propio proyecto de reparcelación (art. 155) siendo innecesario hacerlas constar nuevamente en el acuerdo de su aprobación.

ARTÍCULO 165

En el Apartado 1, donde dice *“1. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá, entre otros efectos, los siguientes: (...)”*, debe decir *“1. El acuerdo aprobatorio de la*

reparcelación o, en su caso, ratificación por la Administración actuante producirá, entre otros efectos, los siguientes: (...)”.

Justificación

Se propone modificar incorporar la ratificación de la reparcelación para aquellos supuestos en que la intervención municipal se limite a dicho trámite a efectos de garantizar que los efectos de la reparcelación no se producen sin la intervención administrativa sobre la misma. Todo ello de conformidad con lo señalado en el art. 103.4 LISTA.

ARTÍCULO 167

Se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“1. Con posterioridad a la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación o proyecto de distribución de cargas, la Administración actuante podrá aprobar, a instancia de persona interesada, la concentración de las cargas de urbanización a las que estuviese sujeta una o varias parcelas resultantes en otra u otras, cuando concurren los siguientes requisitos:

a) Que la parcela o parcelas resultantes que pretendan liberarse de la carga de urbanización se localicen en una fase de las obras de urbanización que haya sido recepcionada por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en la Ley y el presente reglamento.

b) Que la parcela o parcelas resultantes en las que se pretenda concentrar la carga urbanística tengan un valor superior a la suma de la carga de urbanización que, en su caso, ya las grave conforme al proyecto de reparcelación o proyecto de distribución de cargas, una vez actualizada según el certificado emitido a estos efectos por la dirección facultativa de las obras comprensivo del coste de las obras ejecutadas y pendientes, y la nueva carga o afección a la que adicionalmente quedarían afectadas.

c) Que las personas titulares de la parcela o parcelas resultantes en las que se pretenda concentrar la carga urbanística y las personas titulares de derechos y cargas inscritos sobre la misma acepten dicha operación de forma previa y expresa.

2. La valoración de la parcela o parcelas resultantes en las que pretenda concentrarse la carga urbanística se realizará por los servicios de la Administración actuante conforme a las reglas legales de valoración del suelo.

3. La inscripción registral de la nueva distribución de la carga urbanística sobre la finca o fincas resultantes en que esta se concentre se solicitará mediante certificación del acuerdo de aprobación emitido por la Administración actuante.”.

Justificación

1. Se propone la supresión del apartado 1 por entender que no puede quedar limitada la afección real de la finca de resultado de la reparcelación exclusivamente a la fase de urbanización en la que se encuentra. En este sentido son las unidades de ejecución, y no las fases de urbanización, (a menos que se quiera hacer coincidir de forma expresas ambos conceptos, en cuyo caso debería expresarse así en el reglamento y referirse al concepto con una misma denominación) las que operan como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, así como para el cumplimiento de los deberes de cesión y justa distribución de beneficios y cargas (art. 99 LISTA).

Las fases de urbanización, por el contrario se constituyen como unidades funcionales autónomas a efectos de la recepción parcial de la urbanización, que si bien dotan a las parcelas incluidas en su ámbito de los servicios necesarios (art. 196), no excluyen la existencia de otros gastos de urbanización fuera de su ámbito y que deban ser sufragados por sus propietarios conforme al art. 194 y que excedan de los estrictamente correspondientes a la fase (infraestructura de transporte público, obras de infraestructuras y servicios exteriores, obras de saneamiento de colectores generales, gastos de gestión, indemnizaciones, etc).

En consecuencia, son la totalidad de las cargas que deriven de la urbanización de la unidad de ejecución las que deben de distribuirse entre las fincas de resultado en atención al aprovechamiento reconocido en las mismas (art. 92 LISTA). Por tanto, las cargas que deba soportar una finca no tienen por qué coincidir necesariamente con una fase de obra de urbanización, y de hecho en la práctica no suelen coincidir.

El propio art. 196 del Reglamento contempla la posibilidad de que las fases contemplen soluciones provisionales para la funcionalidad de la misma. Si la vinculación de la carga se limita a las soluciones provisionales definidas en la fase y que permitan su funcionalidad y recepción parcial, las parcelas incluidas en ella no estarían contribuyendo a la ejecución de las soluciones definitivas, y cuya asunción no queda claro a quien corresponde.

Igualmente, el art. 168 es consciente de que la vinculación de las fincas no puede quedar circunscrita a la fase en la que se encuentra, al señalar expresamente que pese al pago o garantía del saldo de la cuenta provisional tras la recepción de obras de una fase, el importe de los mismos debe regularizarse en la cuenta de liquidación definitiva, con lo que la obligación del propietario va más allá de la fase y su recepción, extendiéndose a la urbanización completa de la unidad en que se encuentra.

La afección real, por tanto, no puede quedar limitada a una fase de obra de urbanización por que podría quebrarse el principio de equidistribución dentro de la unidad de ejecución salvo que lo que se pretenda se hacer coincidir el ámbito de una unidad de ejecución con el de una fase de urbanización, equiparando ambas figuras, lo que debería expresamente indicado en la norma.

2. Se incorpora al apartado 2, que pasaría a ser 1, referencia a la aprobación del proyecto de reparcelación para aquellos supuestos en los que no se actúa a través de junta de compensación.

3. Se sustituye la referencia de la certificación municipal a la certificación de la dirección facultativa de obras de urbanización por coherencia con lo señalado en el art. 168.2., pues debe ser esta dirección la que conozca el desarrollo de las obras y la que puede certificar sobre el mismo.

4. Como medida de simplificación administrativa se suprime los apartados 4 y 5 modificando el apartado 2.c) de tal forma que la operación requiera en todo caso el consentimiento de propietarios y titulares de derechos de las parcelas afectadas por el traslado y cancelación, haciendo por tanto innecesario la tramitación de procedimiento alguno para ello.

ARTÍCULO 168

En el **Apartado 1**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“1. Con posterioridad a la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación o proyecto de distribución de cargas, la Administración actuante podrá cancelar, a instancia de persona interesada, las cargas de urbanización a la que estuviere sujetan una o varias parcelas resultantes que se localicen en una fase de las obras de la fase de urbanización que haya sido decepcionada por la por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en la Ley y el presente reglamento. La referida cancelación se llevará a cabo previo pago del importe de la carga de afección real de la finca prevista en la cuenta de liquidación provisional o previa constitución de aval, fianza, certificado de seguro de caución u otra garantía personal por dicho importe. A tales efectos, por la entidad responsable de la ejecución de las obras urbanización, se podrá aprobar, con motivo de la recepción de las obras de urbanización de la fase, una actualización del saldo de la cuenta de liquidación provisional previa audiencia de las personas. El importe resultante de pago anticipado o de la garantía que se constituya se incrementará, en cualquier caso, en un 10% sobre de saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional inicialmente aprobada, al objeto de hacer frente posibles incrementos que resulten de su regularización en de la liquidación definitiva.”.

Justificación

1. Se incorpora al apartado 1, referencia a la aprobación del proyecto de reparcelación para aquellos supuestos en los que no se actúa a través de junta de compensación.

2. Se incorpora una mayor cautela a la hora de liberar de la carga de afección real de las fincas objeto de cancelación, de tal forma que el pago o garantía no quede limitado exclusivamente al saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional sino que se incremente un porcentaje que pueda asumir las posibles desviaciones al alza que resulten de la cuenta de liquidación definitiva.

Dicho incremento supone, por otro lado, una mayor garantía para los adquirentes finales de las edificaciones que sobre las parcelas se construyan. Adquirida la condición de solar por la recepción de las obras de urbanización, la parcela resulta edificable, incluso de forma simultánea a esta, y por lo tanto los inmuebles transmisibles a terceros aún antes de que la

cuenta de liquidación definitiva se formule. Esto hace que, por el principio de subrogación real, los terceros adquirentes queden afectos al pago de del mayor saldo que resulte en la cuenta de liquidación definitiva para la parcela si el promotor de la edificación se limita a adelantar o garantizar los importes que resultan de la liquidación provisional, situación está que, además puede prolongarse en el tiempo hasta la recepción completa de la urbanización. Esta circunstancia, sobre todo en ámbitos de uso residencial puede tener importantes consecuencias económicas para los adquirentes finales de viviendas, que pueden verse arrastrados al pago de cantidades que el promotor debió asumir.

ARTICULO 168. Y otros

Valorar en este y otros supuestos la admisión de otras garantías distintas a las previstas en la Ley 9/2017 de contratos del sector público, por ejemplo, mediante hipoteca con cualquier bien inmueble.

ARTÍCULO 177.2.a)

Y los artículos 148.f), 194.1.7º, 214.2.d) y e) y D.T. 4ª .

Se propone suprimir la referencia a “sectores” por la de “ámbito de actuación” u otro que corresponde conforme a los conceptos utilizados en la LISTA.

Justificación

El término “sector” procede de anteriores legislaciones urbanística y no ha tenido encaje en la LISTA ni en su reglamento, textos estos en los que no se define tal concepto en el marco de la ordenación urbanística.

ARTICULO 186.1.c

Además de la preferencia por el pago en especie al agente urbanizador en caso de destino a vivienda protegida, podría preverse la misma preferencia cuando el aprovechamiento se destine a otros usos de interés social así declarado (por ejemplo, naves a precio tasado)

Justificación

Incentivar la intervención del Agente urbanizador, porque con el régimen de la LOUA, se ha comprobado que con la opción de pago en metálico no se han ejecutado actuaciones a través de esta figura.

ARTICULO 190.1.a

Sustituir “*mediante retribución en metálico en terrenos edificables*” por “*mediante retribución en metálico o en terrenos edificables*”.

ARTÍCULO 193

En el **Apartado 2, letra a)**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“a) Proyectos de urbanización, cuando tengan por objeto el diseño y desarrollo de las obras de urbanización precisas para la ejecución de actuaciones de nueva urbanización y de reforma o renovación de la urbanización en áreas de reforma interior. Su aprobación se llevará a cabo conforme a lo establecido en el artículo 197 de este Reglamento y a las particularidades que dispongan las Ordenanzas Municipales.”.

Justificación

Se suprime la referencia a “de la totalidad” por ser un término que puede inducir a problemas interpretativos y de coherencia con la regulación de otras figuras urbanísticas de gestión.

Si con “totalidad” se quiere significar que el proyecto de urbanización debe abarcar la totalidad del ámbito de nueva urbanización o de reforma o renovación urbana, resulta contradictorio con la gestión sistemática mediante unidades de ejecución en que dichos ámbitos en los que pueden quedar delimitadas más de una unidad. La existencia de un único proyecto de urbanización no cuadra con las previsiones contenidas en los art.220 y 221 que para la iniciativa del establecimiento del sistema de compensación en una unidad de ejecución se requiere que se aporte una propuesta de proyecto de urbanización, que necesariamente, debe referirse a la unidad de ejecución y no a la totalidad del ámbito, pues este puede comprender más de una (art. 212.2 y 213). En dichos ámbitos de actuación se regula la tramitación simultánea de proyectos de urbanización la formalización de la iniciativa del sistema de compensación en la unidad, lo que excluye la existencia de un único proyecto para todo su ámbito si existen en el mismo más de una unidad de ejecución.

Si con “totalidad” se quiere hacer referencia a la totalidad de actuaciones o conceptos que integran el proceso urbanizador, resulta innecesaria la referencia al venir ya recogidos en el art. 194 del reglamento.

ARTÍCULO 194

En el **Apartado 1, letra a), punto 7º**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“(…) Así mismo quedaran comprendidos dentro los gastos de urbanización las obras precisas para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos.”

Justificación

Se corrige la redacción dada al precepto.

ARTÍCULO 196

En el Apartado 7, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“Si se hubieran definido distintas fases de urbanización, el proyecto de urbanización definirá las soluciones provisionales que garanticen la funcionalidad para la puesta en servicio sucesiva de cada fase, además de las definitivas. También habrá de identificar para cada parcela resultante la fase concreta cuya ejecución le permitiría alcanzar la condición de solar.”

Justificación

Se corrige la redacción dada al precepto para clarificar su contenido.

ARTÍCULO 197

En el Apartado 4, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“4. Los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial de conformidad con lo previsto en la normativa de autonomía local y en la forma y casos que determinen las normas provinciales, deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico. Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas. Si en los plazos señalados no se hubieran subsanado las deficiencias, se procederá a la declaración de caducidad del procedimiento conforme a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.”

Justificación

En concordancia con la observación planteada al artículo 130.

ARTÍCULO 198

En el Apartado 1, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“Los Proyectos de obras ordinarias de urbanización tienen por objeto la reparación, sustitución, mantenimiento o la introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya...”

Justificación

Se corrige la redacción dada al precepto para clarificar su contenido.

ARTÍCULO 211

En el **Apartado 2**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“1. (...)

2. (...).

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptivo aportar certificación de obra ejecutada suscrita por la dirección facultativa de las mismas y la constitución de garantía por las obras pendientes de ejecutar. El estado real de las obras puede estar referido a una fase concreta de la urbanización cuando así se haya establecido.

e) Pasaría a ser el apartado d) con el mismo contenido.

3. No podrán presentarse declaraciones responsables para la ocupación o utilización de la edificación, ni causarán efectos las presentadas, hasta que no estén recepcionadas las obras de urbanización de la unidad de ejecución o la fase correspondiente.

4. (...) Igual contenido que el apartado 3

La cuantía de la garantía, sobre la base de la certificación de obras emitida por la dirección facultativa, cubrirá el importe del coste de las obras de urbanización que a la parcela correspondan en la ejecución en la unidad de ejecución o ámbito de actuación.

5. (...) Igual contenido que el apartado 4

6. (...) Igual contenido que el apartado 5.”

Justificación

1. Se incorpora el contenido del apartado d) al c) por razones sistemática al referirse al mismo requisito de simultaneidad.

2. Se establece un nuevo apartado 3 por considerar que la regulación contenida en el apartado f) del apartado 2 no tiene consideración de requisito para la concesión de licencia a DR de obras. Se adecua la redacción del precepto a lo señalado en el art. 314.1.d, conforme al cual, las edificaciones amparadas por licencia quedan sujetas, en cualquier caso, a declaración responsable. Se modifica igualmente para introducir el supuesto de que no se delimiten fases de urbanización y se ejecuta la unidad de forma simultánea.

3. Se propone una nueva redacción del segundo párrafo del apartado 3 para circunscribir el importe de la garantía a la participación que efectivamente tenga la finca en la urbanización. Exigir la garantía para la ejecución de la totalidad de las obras de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, supone garantizar la ejecución de la urbanización para el resto

de propietarios incluidos en ella, lo que supondría una carga excesiva que va más allá, en el caso de ejecución de la garantía, de las obligaciones urbanística que corresponderían al promotor frente al resto. El propietario promotor de la edificación tan solo tiene la obligación de contribuir a los gastos de urbanización en la medida de los aprovechamientos que pueda materializar en las fincas de las que resulte adjudicatario y, por lo tanto, no se le podría exigir que garantice una obligación que corresponde también a los demás.

En este sentido lo que resulta realmente relevante para autorizar la simultaneidad es la previsibilidad de la adquisición de la condición de solar y la prohibición de uso hasta que se dé esta circunstancia. De hecho, la exigencia de garantía es consecuencia necesaria, y está íntimamente vinculada, a dicha previsibilidad, sin la cual, aun cuando se preste la garantía requerida, no debería otorgarse la licencia a riesgo de dejar la edificación sin poder ser objeto de uso.

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que exigir la garantía para toda la unidad de ejecución puede suponer un coste económico elevado, que pueda hacer inviable económicamente la simultaneidad, siendo en la práctica necesario acudir a este tipo de figuras para poder continuar con la actividad de ejecución.

Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de la afección real de las fincas al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y su posible transmisión a terceros adquirentes de las edificaciones realizadas, cuestión esta que es objeto de propuesta en relación a los art. 167 y 168.

ARTÍCULO 212

En el **Apartado 2**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“(...) Salvo determinación expresa del instrumento de ordenación, se entenderá que la delimitación de la actuación de transformación comporta la de unidades de ejecución coincidentes con la misma.”

Justificación

Se corrige la redacción dada al precepto para clarificar su contenido.

ARTÍCULO 220

En el **Apartado 4**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

**“4. El Ayuntamiento, previos los informes técnico y jurídico precisos, adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:
(...)”.**

Justificación

Se suprime la referencia al plazo de un mes para la aprobación de la iniciativa por resultar contrario al plazo de dos meses previsto en el art. 102.3 LISTA y el apartado 5 siguiente del precepto.

ARTÍCULO 221

En el **título** del artículo, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“Artículo 221. Formalización de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante procedimiento simplificado”.

Justificación

Se propone modificar el título del precepto para definir mejor su contenido y diferenciarlo del art. 225.

ARTÍCULO 225

En el **título** del artículo, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“Artículo 225. Formalización de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante constitución de junta de compensación”.

Justificación

Se propone modificar el título del precepto para definir mejor su contenido y diferenciarlo del art. 221.

ARTÍCULO 226

Se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“1. Las bases de la actuación de transformación urbanística para la iniciativa del sistema de compensación mediante el procedimiento de constitución de Junta de Compensación contendrá con los siguientes contenidos:

(.....)

h) suprimir contenido

h) En su caso, propuesta de la entidad urbanística de conservación.

2. Los estatutos de la Entidad de Urbanización deben atenerse a las normas de Derecho público en cuanto a organización, formación de voluntad de sus órganos de

gobierno y relaciones con el Ayuntamiento. Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la Junta de Compensación se inscribirán también en Registro de Entidades Colaboradoras del Ayuntamiento.

3. En los estatutos constarán, al menos, las siguientes determinaciones:

a) Nombre, domicilio social, objeto y fines.

b) Administración urbanística bajo cuya tutela actúa.

c) Expresión del ámbito de la actuación de transformación urbanística o actuación urbanística que constituye su objeto.

d) Duración.

e) Condiciones o requisitos para incorporarse a Junta de Compensación, que no podrán ser diferentes para los miembros que promuevan la iniciativa que para los que se incorporen con posterioridad.

f) En su caso, condiciones para la incorporación de una empresa urbanizadora.

g) Condiciones de representación de tanto los propietarios como las demás personas físicas o jurídicas que se incorporen a Junta de Compensación, y en su caso el Ayuntamiento, y especialmente, la de los menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, y los cotitulares de una finca o derecho.

h) Facultades de los órganos de gobierno y administración de la entidad, y forma de designación de los cargos.

i) Régimen de convocatorias.

j) Adopción de acuerdos de los órganos de gobierno que, como regla general, requerirá mayoría simple de las cuotas de participación, salvo que en los estatutos se establezca un quórum especial para determinados supuestos.

k) La previsión de que los acuerdos podrán impugnarse en alzada ante el Ayuntamiento cuya resolución agotará la vía administrativa.

m) Normas para la recaudación de las cuotas ordinarias y extraordinarias.

n) Normas sobre la disolución y liquidación de la entidad, estableciendo que la disolución se producirá por el cumplimiento de sus fines para los que fueron creadas, requiriendo acuerdo de la Administración urbanística actuante, sin que proceda la aprobación de la disolución de la entidad mientras no se verifique el cumplimiento de sus obligaciones.

3. La modificación de los estatutos requerirá aprobación de la Administración actuante. Los acuerdos respectivos, con el contenido de la modificación, en su caso, habrán

de ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda y constar en el Registro de Entidades Colaboradoras.”.

Justificación

Se incorpora al contenido del precepto las previsiones relativas al contenido de los estatutos de la Junta de Compensación que han sido omitidos en la redacción del mismos. Se toma como referencia la regulación contenida en el art. 251 que si los regula para las entidades de urbanización. Se adecua la redacción del precepto.

ARTÍCULO 227

En el **Apartado 4**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“4. El sistema de compensación quedará establecido con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

En la escritura de constitución deberá constar:

- a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.**
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.**
- c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector.**
- d) Acuerdo de constitución.**

Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al órgano urbanístico actuante, para su incorporación al Registro de entidades colaboradoras.”.

Justificación

Se incorpora al precepto el contenido y aprobación de las escrituras de constitución tomando la regulación establecida en el art. 163 RGU.

ARTÍCULO 230

Se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“1. Salvo que haya sido aprobado con anterioridad, la Junta de Compensación deberá formular en el plazo de los seis meses siguientes a su constitución, con sujeción a las bases de actuación y los estatutos, y presentar para su ratificación un proyecto de reparcelación de los beneficios y las cargas derivados del instrumento de ordenación y su ejecución.

2. La aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación requerirá el voto favorable de miembros que representen más del

cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación.

Cuando por cualquier causa y tras dos votaciones no pudiera alcanzarse la aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, ésta, a iniciativa propia o de los propietarios que hubieran apoyado el proyecto formulado y, en todo caso, a requerimiento del municipio, deberá elevar a éste dicho proyecto para su examen y aprobación, con las modificaciones que, por razones de legalidad, fueran procedentes.

3. El contenido, criterios y procedimiento de aprobación se realizará con arreglo a lo establecido en la Sección 3ª del capítulo II del presente Título. La presentación del proyecto de reparcelación ante la Administración actuante para su ratificación se acompañará de certificación descriptiva del cumplimiento de los trámites previstos en el art. 160 para la aprobación del mismo expedida por la Junta de Compensación

4. La Administración urbanística actuante, una vez ratificado expresa o por silencio administrativo el proyecto de reparcelación, procederá, en cualquier caso, a notificarlo a la Junta de Compensación y al resto de personas interesadas de la unidad de ejecución no incorporadas a la misma reparcelación y a publicar el correspondiente acuerdo en el Boletín oficial de la Provincia y en su sede electrónica de la Administración actuante.

8. Las transmisiones de terrenos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación con ocasión del desarrollo del sistema de ejecución gozarán de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas en la legislación aplicable.”.

Justificación

Se adecua la redacción del precepto tanto a las prescripciones contenidas en el art. 103.4 LISTA como a la propuesta de redacción dada al art. 160, dado que la aprobación del proyecto de reparcelación y el cumplimiento de los trámites de información pública y audiencia deben llevarse a cabo en el seno de la Junta de Compensación.

Se incluyen la necesidad de certificación expedida por la Junta de Compensación acreditativa de la tramitación realizada conforme a lo señalado en el reglamento para su ratificación por el Ayuntamiento.

Se suprime la referencia contenida en el apartado 6 por ser reiterativo con lo señalado en el art. 165.1.a).

ARTICULO 240.3

Sustituir remisión al 232.2.g por 232.2.f.

ARTICULO 241

Prever la aprobación de cuotas de urbanización antes de contratar las obras de urbanización para generar crédito presupuestario.

ARTICULO 293

En desarrollo del 129.2.e de la LISTA, prever el destino de los ingresos del PMS tanto para sistemas generales y locales, equipamientos, dotaciones, como para otras actuaciones de mejora o reforma sobre los mismos.

ARTÍCULO 306

En el Apartado 1:

La remisión a los instrumentos de ordenación urbanística u ordenanzas municipales de la fijación de los plazos que deben considerarse para el cómputo del incumplimiento del deber de edificación debiera estar establecido en el reglamento, de lo contrario se estaría remitiendo al desarrollo futuro de ordenanzas municipales o planes generales de cada municipio de Andalucía para la aplicación de los establecido en el reglamento respecto de este deber, pudiendo además generar situaciones de desigualdad entre municipios respecto de su aplicación o incluso falta de aplicación por falta de regulación o desarrollo normativo de las entidades locales.

ARTÍCULO 310

En el Apartado 1, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“1. Salvo que se trate de actos sometidos a declaración responsable por la Ley o la legislación sectorial, están sujetos a previa licencia urbanística municipal las siguientes actuaciones:

a) Las parcelaciones, segregaciones y divisiones urbanísticas en cualquier clase de suelo, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal contenidas en su normativa reguladora.”

(...)

h) Sin contenido.

(...)

m) Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas en suelo rustico.”.

Justificación

1. La exigencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas de las **concesiones, autorizaciones e informes sectoriales previos** se reitera de forma sucesiva en los art. 308.1 y 310.1, siendo además mencionados nuevamente en el art. 320 .2. Dado que el 310 prácticamente reproduce el contenido del art. 137 LISTA se propone nueva redacción para el referido precepto

simplificando su contenido y evitando, así mismo, la reiteración normativa del precepto, que directamente pasaría, en desarrollo del citado art. 137, a enumerar las actuaciones sujetas a licencia.

2. Como consecuencia de lo anterior se modifica el apartado a) para incluir las **fórmulas de propiedad horizontal** que, en la redacción actual no son enumeradas en la relación de actuaciones sujetas a licencia.

3. Se propone la modificación del apartado m) limitando la exigencia de licencia para los cierres, muros, y vallados permanentes de fincas y parcelas en suelo rustico, permitiendo que dicha actuación pueda ejecutarse en suelo urbano mediante declaración responsable.

4. Se propone que la instalación de invernaderos quede sujetos a declaración responsable en lugar de licencia, con independencia de la necesidad de memoria técnica o proyecto para su ejecución, tal y como hasta la fecha se venía aplicando conforme al guía práctica de aplicación de la declaración responsable y la comunicación previa en materia de urbanismo publicada por la Consejería. En consecuencia, el apartado h) quedaría sin contenido.

En el **Apartado 1, letra f)**, se propone la **supresión** del texto en su integridad:

Justificación

Se considera incongruente la incorporación de la licencia de ocupación y utilización ya que el art. 137 .1 no contempla estas actuaciones sujetas a licencia. Además, Los supuestos a los que el apartado f) se refiere no precisan licencia. Las edificaciones existentes en suelo rustico o bien quedan sujetas al régimen de AFO (si se han ejecutado sin licencia o contraviniendo sus determinaciones), al previsto en la DT 5ª LISTA, al de DR si se han ejecutado con licencia y son conformes a ellas. Para las edificaciones en suelo urbano incluidos en actuaciones de transformación urbanística no debería proceder el otorgamiento de licencia de ocupación, sino el de usos u obra provisionales, mucho más garantista para esta situación (estando expresamente contemplada en el art. 305), salvo que fuesen conformes con la ordenación prevista, en cuyo caso procedería DR. Igualmente, las edificaciones en suelo urbano quedarán sujetas al régimen de AFO o DT 5ª si no son conformes con la normativa urbanística y no se encuentran en situación legal de fuera de ordenación (en cuyo caso procedería DR) ni incluidas en ATU.

Carece de sentido otorgar licencia de ocupación o utilización a una edificación en situación de AFO declarada pues se enervaría el efecto limitador de las facultades urbanísticas sobre el inmueble que se pretender derivar de dicha situación. La situación de AFO debería amparar la contratación de suministros para la edificación sin perjuicio de las licencias de obras que se puedan otorgar a la misma y la DR de cambio de uso que puedan producirse como consecuencia de las mismas. En otro caso, la licencia de ocupación otorgada podría tener acceso al Registro de la Propiedad y “legalizar” la edificación, efecto no decesado con la declaración de AFO.

Como consecuencia de lo anterior, procede modificar para suprimir la referencia a las licencias de ocupación y utilización en los artículos del Reglamento que lo incorporan: 312.d,

320.1.d, 333.2, 333.4, 333.6, 335.1, 335.2.b, 13.d.3, 316,2 , 316,4, 203.6, 325,3, 26.1, 29, 5, 211.2.f, 29,5, 335, entre otros posibles La sujeción a licencia de las antenas de comunicaciones contradice la regulación de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (art. 34).

En el **Apartado 1, letra ñ**:

La sujeción a licencia de las antenas de comunicaciones contradice la regulación de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (art. 34).

ARTICULO 313.1.d

No siendo necesario solicitar licencia para ejecutar los actos de restitución de la legalidad, prever la necesidad de aportar proyecto suscrito por técnico competente.

ARTÍCULO 314

En el **Apartado 3**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“3. Las declaraciones responsables para la ocupación o utilización de edificaciones amparadas en licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación o en presupuesto habilitante legalmente exigibles que requiriesen proyecto técnico, deben acompañarse de un certificado, acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional cuando así lo exija la normativa estatal, así como una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente, y en su caso, la documentación técnica incorporada a las declaraciones responsables presentadas que incorporen modificaciones a al mismo.

Se adjuntará igualmente la documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.”.

Justificación

De conformidad con la propuesta formulada sobre los artículos 323 y 331 se modifica el precepto para que la declaración de concordancia se refiere igualmente a las modificaciones llevadas a cabo mediante declaración responsable durante la ejecución de obras o en el proyecto de ejecución.

ARTÍCULO 316

En el **Apartado 1**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“1. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras parciales que autoricen la realización de fases concretas de un proyecto básico de edificación. Para ello será necesaria la presentación del proyecto de ejecución de obras referido a la fase de que se trate.

A la solicitud de licencia de obras para la ejecución del resto de fases deberá adjuntarse, junto al proyecto de ejecución, certificado emitido por la persona redactora del mismo sobre su integra concordancia con el proyecto básico de edificación objeto de la licencia anterior. En otro caso, será necesaria la presentación del documento modificado del proyecto básico. “.

Justificación

Se incorpora una cláusula de agilización administrativa para garantizar la concordancia de las fases posteriores con el proyecto básico objeto de licencia previa, garantizando, por otro lado, que en caso de modificaciones se pone a disposición de la administración la documentación necesaria para el adecuado control urbanístico de la actuación.

ARTÍCULO 319

En el **Apartado 3**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“3. En el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas necesariamente deberá constar informe técnico y jurídico de los servicios municipales correspondientes, **o en su defecto, de la Diputación Provincial de conformidad con lo previsto en la normativa de autonomía local y en la forma y casos que determinen las correspondientes normas provinciales**, sobre la adecuación del acto pretendido a las previsiones de la legislación y de la ordenación territorial y urbanística de aplicación, debiendo el titular de la Secretaría del Ayuntamiento advertir de la omisión de alguno de ellos en los términos previstos en la normativa de régimen local. “.

Justificación

En concordancia con la observación planteada al artículo 130.

ARTÍCULO 323

Se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“1. Los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial, de conformidad con lo previsto en la normativa de autonomía local y en la forma y casos regulados por las correspondientes normas provinciales deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico previos a la propuesta de resolución, pronunciándose sobre la conformidad de la solicitud de licencia a la normativa territorial y urbanística en los términos señalados en el artículo 311 del presente Reglamento.

A los efectos anteriores los informes técnicos y jurídicos comprobaran que la solicitud se acompaña de los documentos necesarios para su tramitación, el cumplimiento de los presupuestos urbanísticos necesarios para la ejecución de la actuación, su adecuación a la ordenación territorial y urbanística aplicable, y que la misma cuenta con la documentación técnica exigible por la normativa aplicable para el otorgamiento de la licencia.

2. Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, con carácter previo a la redacción de la propuesta de resolución, se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos de la normativa territorial y urbanística infringidos, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas.

3. Si en los plazos señalados no se hubieran subsanado las deficiencias, se procederá a la declaración de caducidad del procedimiento conforme a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.

4. A la vista de los informes emitidos, la propuesta de resolución contendrá un juicio sobre la conformidad a la legalidad de la actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento seguido a la normativa de aplicación.

5. Los informes técnico y jurídico y la propuesta de resolución deberán concluir con un pronunciamiento claro y preciso que permita al órgano municipal competente adoptar una resolución ajustada al ordenamiento jurídico”.

Justificación

Se propone nueva redacción del precepto para adecuar el contenido de los informes y propuesta al ámbito de actuación municipal.

La referencia a la normativa provincial en concordancia con la observación planteada al artículo 130.

ARTICULO 325.2

Aunque constituya una previsión del texto refundido de la ley de suelo estatal, evitar la confusión de la referencia al silencio negativo expreso

Justificación

El silencio negativo no es expreso.

ARTICULO 325.2

Es interesante prever el supuesto de declaración de caducidad de la licencia y nueva concesión para lo que reste de obra.

ARTÍCULO 331

Se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“1. Cuando las licencias que tengan por objeto obras de edificación que hubieren sido otorgadas únicamente con la presentación del Proyecto básico, no podrán iniciarse las obras de edificación hasta la presentación ante el Ayuntamiento de la comunicación de inicio de obras acompañada del Proyecto de ejecución debidamente visado, cuando así lo exija la normativa estatal, o supervisado por la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente o, en su caso, aprobado en el proceso de contratación pública.

Al referido Proyecto se acompañarán una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras.

La presentación de la documentación referida en el apartado anterior habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia,

2. Si el proyecto de ejecución presentado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico que se correspondieran con actuaciones sometidas a declaración responsable conforme a lo dispuesto en la Ley y en el presente Reglamento, la presentación de la declaración responsable, junto al Proyecto de ejecución y conforme a los requisitos establecidos en este Reglamento, habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia y conforme a las modificaciones declaradas.

En el supuesto anterior el certificado técnico de concordancia describirá las referidas modificaciones y justificará la no sujeción a licencia de las mismas.

3. Si el proyecto de ejecución redactado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico cuya ejecución no pudiese llevarse a cabo mediante declaración responsable será necesaria la obtención de nueva licencia para la ejecución de las obras.

4. La presentación de la comunicación previa de inicio de obra en ningún caso amparará modificaciones al proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para el restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística.

La presentación de la comunicación previa de inicio de obra no supondrá conformidad con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto de ejecución respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.”.

Justificación

Se propone una modificación del precepto que simplifica la tramitación respecto al régimen de modificaciones incorporadas al proyecto de ejecución estableciendo un sistema que habilita la inmediata ejecución de las obras y suprime el procedimiento previsto en su redacción original para determinar la necesidad de tramitar nueva licencia, remitiendo directamente a la misma cuando las modificaciones incorporadas al proyecto de ejecución no pudieran llevarse a cabo mediante declaración responsable.

ARTÍCULO 342

En el **Apartado 1, primer párrafo**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“1. Las órdenes de ejecución deberán dictarse previo informe técnico y jurídico de los servicios municipales, **o en su defecto, de la Diputación Provincial de conformidad con lo previsto en la normativa de autonomía local y en la forma y casos que determinen las normas provinciales** y audiencia a las personas propietarias afectadas.“.

Justificación

En concordancia con la observación planteada al artículo 130.

ARTICULO 361 y siguientes

Prever la tramitación de un solo procedimiento mixto de restablecimiento de la legalidad y sancionador.

No prever un procedimiento de restablecimiento de la legalidad para declarar ineficaz una DR de obra si no se han iniciado (394). El 327.1 prevé una declaración de disconformidad previa audiencia, procedimiento que podría utilizarse en el supuesto de ineficacia de DR.

ARTÍCULO 365

En el **Apartado 3**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“3. De conformidad con lo previsto en la legislación de régimen local, corresponde a las Diputaciones Provinciales prestar **obligatoriamente**, a petición del municipio, la asistencia técnica y material que resulte necesaria para asegurar el ejercicio de las potestades municipales que integran la inspección y la disciplina urbanística, **en la forma y casos que determinen las correspondientes normas provinciales**.”.

Justificación

En concordancia con la observación planteada al artículo 130.

ARTÍCULO 366

En el **Apartado 1**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“1. Los municipios elaborarán y aprobarán Planes Municipales de Inspección Urbanística para el ejercicio programado de sus competencias propias en materia de disciplina urbanística, sin perjuicio de la competencia de las Diputaciones Provinciales en materia de inspección y disciplina urbanística en los términos establecidos en la legislación sobre régimen local y **las normas provinciales que la desarrollen.**”.

Justificación

En concordancia con la observación planteada al artículo 130.

ARTÍCULO 377

En el **Apartado 5**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“5. A los efectos señalados en los apartados anteriores, las actuaciones se seguirán contra la persona que aparezca como propietaria del inmueble afectado en el momento del inicio del procedimiento de restablecimiento de la legalidad. A estos efectos, y salvo prueba en contrario, la Administración actuante podrá considerar propietaria a la persona que figure como tal en los Registros Públicos que produzcan presunción de titularidad, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o al poseedor en concepto de dueño que lo sea pública y notoriamente.

Las actuaciones podrán dirigirse, no obstante, contra las personas que materialmente desarrollen los actos o usos cuando de las actuaciones del expediente se desprenda el traslado de la propiedad del inmueble mediante el ejercicio de facultades dominicales sobre el mismo, aunque no haya tenido acceso a los referidos registros el traslado de la propiedad.

(...)”

Justificación

Se incorpora al precepto la posibilidad de dirigir el expediente a los autores materiales de las actuaciones en aquellos supuestos en los que la propiedad del inmueble ha sido transmitida sin acceso a los registros públicos. En este sentido, es reiterada la experiencia de pronunciamientos judiciales que dejan en efecto el procedimiento seguido al dirigirlo contra propietarios registrales o catastrales que en su día vendieron las finca a terceros, por ser estos los auténticos responsables de los actos. En la práctica es frecuente que la legitimación dominical sobre los terrenos se formalice en contratos privados que no acceden a los registros públicos, lo que provoca dirigir el procedimiento contra quién no es ya responsable.

ARTÍCULO 381

En el **Apartado 6**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“6. (...)

La resolución que ponga fin al procedimiento, dictada previos los informes técnico y jurídico que habrán de valorar el grado de disconformidad existente, habrá de motivar la aplicación del principio de proporcionalidad, y establecer la indemnización sustitutoria al aprovechamiento urbanístico materializado sin título, en su caso. La legalización de la actuación se entenderá, en cualquier caso, sin perjuicio de la situación se fuera de ordenación que pudiese incurrir la edificación como consecuencia de disconformidad con la ordenación aplicable.

Dicha indemnización deberá abonarse con independencia de las sanciones por infracciones territoriales o urbanísticas que, en su caso, procedan, sin que, en ningún caso la aplicación de lo dispuesto en este apartado podrá reportar a las personas infractoras de la legalidad territorial o urbanística la posibilidad de beneficiarse de la reducción de la sanción prevista en la Ley del setenta y cinco por ciento de su importe cuando el hecho constitutivo de la infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación territorial y urbanística. La indemnización se realizará de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones.”

Justificación

Se introduce una última línea en el **párrafo segundo** del apartado 6 del precepto en la que se recoge la situación de fuera de ordenación legal en la que queda incurso la edificación a la que se le aplica el principio de proporcionalidad. Se evita así, de un lado, el agravio comparativo, que supone para las edificaciones legales que presentan disconformidades con la nueva ordenación urbanística y que quedan sometidas a las limitaciones propias de la situación de FOL cuando no ha habido incumpliendo alguno en su actuación, frente aquellas que no se ven afectadas cuando han sido ejecutadas contraviniendo la ordenación vigente.

Por otro lado, se evita el efecto atractivo que pudiera tener la legalización “sin efecto alguno” para los posibles incumplimientos urbanísticos mediante pago de la correspondiente indemnización, así como los futuros efectos beneficiosos que la disconformidad pudiera tener sobre futuras licencias sobre el inmueble (por ejemplo, si una ampliación futura se calcula sobre la superficie ocupada previa, en la cual ya existía un exceso de ocupación legalizada por el principio de proporcionalidad).

Lo anterior se entiende sin perjuicio de los efectos que la legalización pudiera tener sobre otro tipo de actuaciones urbanísticas futuras (valoraciones a efectos expropiatorios, inclusión en unidades de ejecución, indemnizaciones, etc.).

Se incorpora al **párrafo 3** los criterios de valoración para el exceso de aprovechamiento que se materialice con la aplicación del principio de proporcionalidad que contienen en el art. 389.4.

En el **Apartado 6**, se propone la siguiente **adición**:

“1. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras parciales que autoricen la realización de fases concretas de un proyecto básico de edificación. Para ello será necesaria la presentación del proyecto de ejecución de obras referido a la fase de que se trate.

A la solicitud de licencia de obras para la ejecución del resto de fases deberá adjuntarse, junto al proyecto de ejecución, certificado emitido por la persona redactora del mismo sobre su íntegra concordancia con el proyecto básico de edificación objeto de la licencia anterior. En otro caso, será necesaria la presentación del documento modificado del proyecto básico.”.

Justificación

Se incorpora una cláusula de agilización administrativa para garantizar la concordancia de las fases posteriores con el proyecto básico objeto de licencia previa, garantizando, por otro lado, que en caso de modificaciones se pone a disposición de la administración la documentación necesaria para el adecuado control urbanístico de la actuación.

ARTÍCULO 385

Se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“1. En el procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística perturbada, bien con carácter previo a su iniciación o durante su tramitación, se emitirán los preceptivos informes técnico y jurídico que deberán señalar motivadamente si los actos o usos son compatibles o no con la ordenación territorial o urbanística vigente.

2. Iniciado el expediente y emitidos los informes técnico y jurídico, con carácter previo a la propuesta de resolución, la persona interesada dispondrá de un plazo de audiencia no inferior a diez días ni superior a quince para formular las alegaciones que estime oportunas en los términos señalados en las normas reguladoras del procedimiento administrativo común. Dicho trámite podrá evacuarse conjuntamente con el acuerdo de iniciación si los informes se hubieran emitido con anterioridad al mismo.

3. Cumplimentado el trámite de audiencia a la persona interesada, se procederá a dictar la resolución que proceda según resulten, de la instrucción del procedimiento, que las obras o usos pudieran ser compatibles con la ordenación territorial o urbanística o, por el contrario, la total imposibilidad de la misma y la necesidad de proceder a adecuar la realidad a dicha ordenación.

4. En caso de imposibilidad de legalización de las actuaciones, la resolución que se adopte dispondrá las medidas pertinentes para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística.

5. Cuando las obras o usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, se requerirá al interesado para que inste la legalización en el plazo de dos meses, ampliable por una sola vez hasta un máximo de dos meses, en atención a la complejidad de la actuación, mediante la solicitud del correspondiente título administrativo o proceda a ajustar las obras o usos al título habilitante en el plazo previsto en el mismo.

El requerimiento instando la legalización suspenderá el plazo legal para resolver el restablecimiento de la legalidad, por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario o, en su defecto, por el del plazo concedido.

También se suspenderá la tramitación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad hasta la resolución del procedimiento de legalización en el caso de que el interesado instare la legalización o, en su caso, ajustare las obras o usos al título o presupuesto habilitante.

La resolución por la que se requiera la legalización de la actuación podrá incluir las medidas precisas para garantizar su ejecución, y que podrán consistir en el mantenimiento de las medidas provisionales que, en su caso, se hubieran adoptado.

6. Transcurrido el plazo concedido al efecto sin haberse instado la legalización con la documentación necesaria o sin haberse ajustado las obras o usos al título administrativo habilitante, se continuará el procedimiento de restablecimiento, ordenando las medidas necesarias para restablecer el orden jurídico perturbado y reponer la realidad física alterada

No obstante, con carácter previo a la continuación del procedimiento de restablecimiento, la Administración pública actuante podrá acordar la imposición sucesiva de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros. En este caso, el procedimiento de restablecimiento seguirá suspendido.

7. En el caso de que la licencia no fuese otorgada en el procedimiento de legalización por no resultar compatible la actuación con la ordenación vigente, se continuará el procedimiento de restablecimiento, ordenando las medidas necesarias para restablecer el orden jurídico perturbado y reponer la realidad física alterada.

8. Si no procede la legalización por resultar las obras incompatibles con la ordenación vigente, pero se comprueba que ha transcurrido el plazo para adoptar válidamente medidas de protección de la legalidad territorial o urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, se declarará la caducidad de la acción en la resolución que se dicte, sin perjuicio de la tramitación del procedimiento para el

reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación. Esta declaración del transcurso del plazo también podrá efectuarse a solicitud del interesado.”.

Justificación

Se suprime en el **apartado 1** la referencia a la necesidad de emisión de informes de forma inmediata por resultar improcedente su inclusión. La emisión de los referidos informes un trámite indispensable para el procedimiento (así lo dispone el propio apartado y el art. 152.4 LISTA) y por lo tanto sujeto al cumplimiento del plazo para la tramitación del mismo previsto en el 383.1. La referencia a la necesidad de emisión en el apartado de dichos informes, además de hacerse mediante una fórmula indeterminada de difícil valoración normativa (inmediata), parece incorporar una cautela injustificada ante la posible omisión o dilación de su emisión por parte de la Administración responsable de su tramitación.

En consonancia con lo anterior, el **apartado 2** incorpora la necesidad de la emisión de los informes técnico y jurídico para poder efectuar el trámite de audiencia al interesado, trámite, que conforme a lo señalado en el art. 82.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, se produce con anterioridad a la redacción de la propuesta de resolución. Igualmente, y para la simplificación y agilización administrativa, el precepto incorpora la posibilidad de que la audiencia se efectúe de forma conjunta a la incoación si los informes sobre adecuación a la legalidad urbanística y territorial se hubieran emitido con carácter previo a la incoación.

Se suprime el **apartado 3** por quedar su contenido incorporado a la redacción propuesta para el apartado 2. Dado que el trámite de audiencia se produce tras la emisión de los informes (previos o posteriores a la incoación) la imposibilidad de legalización debe desprenderse necesariamente de los mismos, y, en consecuencia, queda expuesta al interesado a través del trámite de audiencia que el apartado 2 recoge. Se sustituye el contenido del apartado 3 por la regulación de la adopción de la resolución.

Se incluye en el apartado 4 referencia a los medios previstos en el reglamento para

Se modifica el **apartado 5** sustituyendo, de un lado referencia al procedimiento de “protección de la legalidad urbanística” por la más adecuada a la terminología LISTA “restablecimiento de la legalidad”. Se otro se incluye un último apartado la previsión contenida en el art. 151.3 LISTA de incorporación de medidas para asegurar la ejecución de la resolución, por resultar de especial interés el mantenimiento de las medidas de paralización hasta la legalización de la actuación mediante la obtención del título habilitante.

No se modifican los **apartados 4, 6, 7 y 8**.

ARTÍCULO 393

Se propone la **supresión** íntegra del precepto y traslado al art. 329 desplazando el resto de los artículos hasta llegar al 393.

“Artículo 329. Actuaciones de control sobre declaraciones responsables y comunicaciones previas.

1. La presentación de una declaración responsable o comunicación previa determinará la obligación por parte de la Administración de realizar la actividad de control pertinentes sobre el objeto de las mismas, y, a tales efectos, los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial, deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico, pronunciándose sobre las conformidad de las actuaciones a la normativa territorial y urbanística en los términos señalados en el artículo 311 del presente Reglamento.

2. Cuando una declaración responsable o comunicación previa presente datos o documentación incompletos o tuviesen cualquier otra deficiencia de carácter no esencial y cuya corrección se estime necesaria, se requerirá a la persona interesada su subsanación en plazo de diez días sin perjuicio de continuar con las actuaciones de control sobre el objeto de la misma.

3. Cuando la declaración responsable o comunicación previa presente inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, la Administración ordenará su presentación correcta en el plazo de diez días y dispondrá que, mientras tanto, no se inicie la actuación o, en su caso, ordenará su suspensión y cese inmediato, sin perjuicio de cualquier otra medida que resulte necesaria para garantizar la total paralización de los actos y el cese del uso.

Se entenderá por inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales aquellas relativas a manifestaciones obligatorias que impidan o pretendan eludir el control de la Administración, encierren falta de correspondencia con la realidad o ausencia de datos o documentos que sean determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación, y las que carezcan de alguna autorización o informe administrativo previo exigido por la legislación sectorial.

La presentación correcta y la efectiva subsanación de las declaraciones o comunicaciones, acompañada de la documentación preceptiva conforme a la legislación vigente, facultará para realizar la actuación pretendida, quedando sin efecto las medidas adoptadas para la paralización de la actuación, sin perjuicio de las posteriores facultades de comprobación, control e inspección que correspondan.

4. Si, conforme a lo señalado en el apartado anterior, no se presenta correctamente la declaración o la documentación requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado en el plazo establecido o si, a la vista de la presentada, resulta que la actuación es contraria a la normativa territorial o urbanística, la Administración procederá al restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente (en el art. 394 en caso de optar por la opción A).

5. (...)

6. (...)

7. (...) “.

Justificación

El precepto realmente no regula el restablecimiento de la legalidad urbanística en actuaciones sujetas a DR o CP, sino los trámites que deben llevarse a cabo en la verificación y control sobre las mismas por parte de la Administración. Así se regulan tramites de subsanación, emisión de informes de control y efectos jurídicos de la DR o CP. El procedimiento para el restablecimiento de la legalidad, en efecto, si se regula en el art. 394, una vez se constata que la actuación propuesta es contraria a la ordenación urbanística. De hecho, la mayor parte del precepto regula las actuaciones a seguir cuando no es posible realizar adecuadamente la actividad de control sobre la DR o CP, pero sin poder llegar a determinar, por eso mismo, si la actuación es contraria o no a la ordenación vigente.

Por ello se considera más acertado su ubicación sistemática dentro de la Sección 2ª “Licencias Urbanísticas, declaraciones responsables y comunicaciones previas”, del Capítulo II del Título VI.

Se propone modificar el título a “Actuaciones de control sobre declaraciones responsables y comunicaciones previas.”” para hacer lo más coherente con su contenido regulativo.

Se modifica el **apartado 1** danto entrada al a actividad de control efectivo de las DR y CP por parte de la Administración y la necesidad de emisión de informes sobre la conformidad de la actuación con la ordenación propuesta, todo ello de conformidad con lo señalado en el art. 84.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases del Régimen Local. La emisión de dichos informes resulta, por otro lado, de especial importancia para la simplificación administrativo del procedimiento para el restablecimiento de la legalidad propuesto para el art. 934.

Se da nueva redacción al **apartado 2** por no considerar su redacción conforme con el art. 157.3 “in fine” de la LISTA. En efecto la Ley ha previsto dos situaciones diferenciadas según las deficiencias de la DR o CP sean o no esenciales, definiendo de forma expresa lo que ha de entenderse por tales. Si lo son, la propia norma legal contempla como efecto jurídico añadido al requerimiento de subsanación la prohibición de inicio de las actuaciones o la suspensión de las mismas, efecto esté ultimo que no aparece vinculado al supuesto de las deficiencias que presenta la DR o CP, para la que la Ley no contempla efecto alguno sobre los efectos de su presentación. Tampoco parece adecuarse el texto del precepto a lo señalado en el art. 69.4 LPACAP, en el que la imposibilidad de continuar con lo declarado queda exclusivamente reservado a las deficiencias de carácter esencial

Entendemos que el reglamento no puede igualar los efectos jurídicos de dos situaciones que expresamente han quedado diferenciadas en la Ley, sobre todo si se tiene en cuenta que el carácter esencial de la deficiencia se atribuye a aquellos aspectos que impiden o dificultan el control posterior por parte de la administración, circunstancia esta que no concurriría cuando la deficiencia no tiene este carácter. Por ello la redacción propone, en caso de defectos no sustanciales efectuar el requerimiento y continuar con las actuaciones de control sin enervar los efectos de la DR o CP hasta que los mismos concluyan, momento en el que, en su caso procedería el procedimiento de restablecimiento de la legalidad. Esta propuesta se considera más respetuosa con el tenor literal de la Ley y con el objeto de la intervención municipal. En definitiva, la existencia de deficiencias no esenciales quedaría equiparadas la a modificación o mejora de solicitud prevista en el art. 68 LPACAP de la que no cabe predicar la declaración de

desistimiento, sino la continuación del procedimiento con los datos aportados, en este caso, las actuaciones de control sobre la actuación, incluida la inspección de la misma.

El **apartado 1 salvo que pasaría a ser el apartado 3**. Dicho apartado se considera conforme con lo señalado en el art. 157.2 LISTA. Se incorporan como sustancial la omisión de “documentos” por coherencia con las previsiones contenidas en el art. 314. Apartados 2, 3 y 4, que regulan la documentación que debe acompañarse a la DR o CP. Se sustituye la referencia al “levantamiento de las medidas adoptadas”, por el de “quedando sin efecto” para reflejar el carácter automático que tiene la presentación correcta de la DR o CP para legitimar la ejecución de la actuación. En otro caso se interpretaría que la ejecución de la actuación requiere de una resolución expresa de la Administración para levantar las medidas que podrían dilatarse en el tiempo enervando el efecto previsto para las DR o CP en el art. 138.5 LISTA y 69.3 LPACAP.

Se modifica el **apartado 4** dando una redacción al precepto más acorde con lo señalado en el art. 157.2 LISTA que, en caso de falta de subsanación de la deficiencia esencial, se remite al procedimiento de restablecimiento de la legalidad, equiparando la falta de subsanación con la actuación contraria a la legalidad. Por esta misma razón, se suprime el último apartado por entender que tiene mejor encuadre sistemático en el artículo 394.

No se modifican los apartados 5, 6 y 7.

ARTÍCULO 394

Se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“1. Cuando se haya presentado una declaración responsable o comunicación previa y la Administración entienda que la actuación declarada es contraria a la ordenación territorial o urbanística el procedimiento de restablecimiento de la legalidad se tramitará y resolverá conforme a las reglas particulares establecidas en los siguientes apartados. Este mismo procedimiento se seguirá cuando las actuaciones sujetas a declaración responsable o comunicación previa se realicen sin que se hayan presentado, no se hayan subsanado las inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales en el plazo concedido para ello, o excedan de lo declarado o comunicado.

2. El procedimiento de incoará de oficio previos informes técnico y jurídico. A estos efectos se incorporan al procedimiento los informes que, en su caso, ya se hubieran emitidos sobre la adecuación a la legalidad territorial o urbanística de la actuación como consecuencia de la actividad de control realizada por la Administración sobre la declaración responsable o comunicación previa.

3. En el acuerdo de iniciación se ordenará como medida provisional la prohibición de iniciar la actuación, o si ya estuviera iniciada, su inmediata paralización, así como, en su caso, cualesquiera otras medidas provisionales para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer conforme a lo señalado en el presente Reglamento. Tales medidas podrán acordarse antes de iniciar el procedimiento, de conformidad con lo previsto en la normativa de procedimiento administrativo común, que deberán ser

confirmadas, modificadas o levantadas en el acuerdo de iniciación del procedimiento, que deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a su adopción.

La resolución por la que se ordenan las medidas provisionales antes referidas tendrá carácter inmediatamente ejecutivo, y no será preceptivo para la adopción de las mismas el trámite de audiencia previa, sin perjuicio de que en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad puedan presentarse las alegaciones que se estimen pertinentes.

En caso de incumplimiento de las medidas, provisionales o definitivas, de adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística, resultarán de aplicación las previsiones contenidas en la Ley y en el presente Reglamento respecto a la ejecución forzosa y los medios de ejecución forzosa allí previstos.

4. El acuerdo de inicio del procedimiento de restablecimiento de la legalidad habrá de ser notificado al interesado y deberá señalar motivadamente las razones por las que la actuación no se ajusta a la ordenación territorial o urbanística. Regirá para la notificación y ejecución de las medidas provisionales adoptadas lo señalado en el art. 384.

5. El interesado dispondrá de un plazo de audiencia de diez días para formular las alegaciones que estime oportunas.

6. La resolución que ponga fin al procedimiento de restablecimiento de la legalidad, que será motivada, determinará la imposibilidad, en su caso, de continuar la actuación o el cese de la ocupación o utilización y, ordenará las medidas que resulten necesarias para reponer la realidad física alterada y conseguir el restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo dispuesto en el presente reglamento.

Si no se hubiera iniciado o ejecutado las actuaciones declaradas o comunicadas la resolución dispondrá imposibilidad de llevarlas a cabo si fueran contrarias a la ordenación territorial o urbanística.

En cualquier momento se dispondrá el archivo del procedimiento en el supuesto de que se presentase una declaración responsable o comunicación previa adecuada a la legalidad territorial o urbanísticas para la actuación, sin perjuicio del control posterior que sobre la misma proceda.

7. La resolución que ponga fin al procedimiento de restablecimiento de la legalidad se entiende sin perjuicio de la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador y de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

8. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa de este procedimiento de restablecimiento de la legalidad previstas en este artículo será de seis meses a contar desde la fecha del acuerdo de incoación.

9. En el caso de que la actuación declarada o comunicada, o la efectivamente ejecutada a su amparo, esté sometida a licencia urbanística, se seguirá el procedimiento de

restablecimiento y trámites previstos para las actuaciones sin título administrativo habilitante o contraviniendo sus términos.”.

Justificación

Se propone nueva redacción del precepto que mejore la sistemática del procedimiento regulado en el mismo, incluyen las remisiones al procedimiento de restablecimiento de la legalidad en actuaciones sujetas a licencias que resulten de aplicación.

Se modifican los apartados 1 y 10 de precepto incorporando a través del apartado 1 al mismo procedimiento, los supuestos en los que la declaración responsable o comunicación no se ha presentado o lo ejecutado excede de lo declarado, abarcando por tanto el precepto todos los supuestos de actuaciones sujetas a declaración responsables o comunicación ; no presentación para ejecución de actuaciones sujetas a DR o CP, exceso en la ejecución de actuaciones sujetas a DR o CP; y actuaciones sujetas a DR y CP contrarias a la ordenación. Se reserva para el procedimiento de restablecimiento de actuaciones sujetas a licencias, la DR o CP que se refieren a obras o usos sujetas a licencias o al amparo de las cuales se ejecuten actuaciones sujetas a estas. Todo ello, el marco previsto en el art. 157.5 LISTA.

La referencia a la incorporación de los informes emitidos durante el procedimiento de control posterior sobre la declaración responsable y comunicación previa simplifica la tramitación del procedimiento y agiliza su inicio al tratarse de informes ya existentes con anterioridad, evitando la emisión de nuevos informes que pudiesen ser reiterativos. Básicamente al procedimiento los informes existentes que ya se han pronunciado sobre la adecuación a la legalidad de la actuación declarada o comunicada, siendo tan solo necesario la emisión de informes relativos a la tramitación del procedimiento.

Se mejora la redacción de las medias provisionales por remisión al régimen para las actuaciones sujetas a licencias y excluyendo como obligatoria la suspensión de suministros ante la problemática que esto genera cuando se trata de actuaciones sobre viviendas ya ocupadas legalmente.

Se incorpora al **apartado 6** la previsión contenida en el párrafo tercero del art. 393.4 por considerar mejor esta ubicación sistemática.

ARTÍCULO 395

En el **Apartado 3**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“3. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las potestades de autoorganización y de asociación, y de las posibilidades de delegación, descentralización y desconcentración, así como sin menoscabo de las competencias de las Diputaciones Provinciales para la asistencia a los Municipios, **en los términos establecidos en la legislación sobre régimen local y las normas provinciales que la desarrollen**, y las que les transfiera o delegue la Junta de Andalucía. Se podrán celebrar a estos efectos convenios entre las Administraciones Públicas.”.

Justificación

En concordancia con la observación planteada al artículo 130.

ARTICULO 398.6 v 426.2

Prever la suspensión de la ejecución de un acuerdo de restitución de la legalidad mientras se sustancie proceso penal, aunque ab initio, en este orden no se haya acordado la suspensión.

Justificación

En sede penal se han dictado sentencias de absolución del imputado o de condena, pero sin ordenar la demolición, pudiéndose dar el caso de que la demolición ya se haya producido por ejecución subsidiaria de la Admon.

ARTÍCULO 428

En el **Apartado 7**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“7. Las competencias para el inicio, instrucción y resolución de los procedimientos para exigencia de responsabilidad sancionadora son las que resulten de la normativa aplicable a la correspondiente Administración, y se entiende sin perjuicio de las potestades de autoorganización y de asociación, las posibilidades de delegación, descentralización y desconcentración, y las competencias de las Diputaciones para la asistencia a los Municipios, **en los términos establecidos en la legislación sobre régimen local y las normas provinciales que la desarrollen, o las que se les transfieran o deleguen.**”.

Justificación

En concordancia con la observación planteada al artículo 130.

ARTÍCULO 437

En el **Apartado 4, primer párrafo**, se propone la siguiente **redacción alternativa**:

“4. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrán autorizarse, **a través de las correspondientes licencias, o de declaración responsable en los supuestos de escasa entidad señalados en el art. 314.1.a)**, las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan; así como para la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.”.

Justificación

El proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su artículo 314. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa y de acuerdo con lo previsto en el artículo 138 -con el mismo título- de la Ley, prioriza los mecanismos de declaración responsable en aquellas actuaciones que, por su alcance y naturaleza, no tienen un impacto susceptible de control a través de la técnica autorizatoria, con objeto de eliminar cargas innecesarias o desproporcionadas en los procedimientos de intervención administrativa relacionados con los actos de edificación.

En el apartado 1.a) de ambos artículos se establece que estarán sometidos a declaración responsable “La realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente”, sin que esta posibilidad se someta a ningún tipo de restricción vinculada a la clase de suelo o a la situación jurídica de la edificación -conformes con la ordenación territorial y urbanística; en situación legal de fuera de ordenación; o asimilado a fuera de ordenación- en la que se vayan a acometer las obras.

Por otra parte, el artículo 437. Efectos de la declaración de asimilado a fuera de ordenación, del Reglamento, que desarrolla el artículo 177 de la Ley, establece que una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrán autorizarse, “a través de la correspondientes licencias”, las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

Teniendo en cuenta que, como se ha indicado, unos de los objetivos de la Ley es alcanzar una mayor agilidad en los procedimientos y la eliminación de trámites administrativos en la medida de lo posible, se considera conveniente que se incluya entre los efectos de la declaración de asimilado a fuera de ordenación -señalados en el artículo 437- la posibilidad de ejecutar obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente, a través de la presentación de declaración responsable; dado que parece desproporcionado someter a licencia obras de escasa entidad -como reparaciones de revestimientos-, que podrían entenderse amparadas por la redacción del artículo 138.1.a de la Ley.

Se estima que la aclaración de esta cuestión resultará muy conveniente para la aplicación del reglamento, al mejorar considerablemente la seguridad jurídica, dado que la lectura conjunta actual de los artículos 314 y 437 del Reglamento puede dar lugar a confusión e interpretaciones contradictorias en la práctica.

DISPOSICIÓN ADICIONAL 2ª

Incorporar el contenido de la disposición adicional 2ª al art. 11 o al articulado general del reglamento.

Justificación

Conforme a lo señalado en el art. 9.2.c LISTA la regulación de los requisitos de organización, funcionamiento, habilitación y registro es materia para el desarrollo reglamentario, debiendo, por tanto, formar parte del articulado propio del mismo y no como una disposición adicional al mismo. En sede penal se han dictado sentencias de absolución del imputado o de

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 3ª

La DT 3ª sobre los sobre la actividad de edificación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, contradice la DT 1ª.b.1ª de la LISTA que no contiene determinación sobre aplicación de la normativa anterior a su entrada en vigor respecto a los procedimientos de licencias

Justificación

En sede penal se han dictado sentencias de absolución del imputado o de condena, pero sin ordenar la demolición, pudiéndose dar el caso de que la demolición ya se haya producido por ejecución subsidiaria de la Admón.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 6ª

Se propone una **nueva Disposición transitoria sexta** con la siguiente redacción:

“Disposición transitoria sexta. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigente a la entrada en vigor de la Ley en suelo no urbanizable.

Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes en suelo no urbanizable que no comporten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en la ley y en el reglamento para las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.”.

Justificación

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece, en su Disposición Transitoria Segunda (apartado 3), la posibilidad de tramitar “modificaciones de los instrumentos de planeamiento”. Que “deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta ley, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución” por los nuevos instrumentos contemplados en la Ley.

En desarrollo de la misma, el proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de la Ley, incorpora una Disposición Transitoria Cuarta. Actuaciones de transformación

urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de instrumentos de planeamiento general vigentes a la entrada en vigor de la Ley, que regula el contenido y procedimiento de dichas modificaciones en las categorías de suelo mencionadas en su título. Complementariamente se incorpora una Disposición Transitoria Quinta. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigente a la entrada en vigor de la Ley en suelo urbano, que establece y regula la forma de acometer estas según el objeto de las mismas, distinguiendo entre las que comporten actuaciones de transformación urbanística y aquéllas otras que no impliquen tales actuaciones.

Reguladas las modificaciones de los instrumentos de planeamiento vigente para estos tipos de suelo, no se regula en cambio la forma de proceder -a pesar de resultar viable de conformidad con la redacción de la DT2ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía- en aquellos casos en los que resulte necesario o conveniente, para un municipio, acometer una modificación del instrumento de planeamiento general vigente que afecte a determinaciones propias del suelo no urbanizable sin implicar actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización (condiciones de edificación, distancias, etc), que si se encuentran prohibidas por la citada DT 2ª de la Ley.

Por todo lo expuesto, se considera conveniente que el Reglamento incluya la regulación del procedimiento a seguir en los supuestos mencionados ya que, a pesar de que la Ley otorga a los municipios esta potestad, el proyecto de Decreto para la aprobación del Reglamento regula únicamente los supuestos de modificaciones de planeamiento que afecte a determinaciones de suelo urbanizable y urbano, no haciendo mención a aquéllas que afecten a suelo no urbanizable, lo cual puede dar lugar a confusión sobre la posibilidad de acometer las mismas y cómo llevarlas a cabo.

Se estima que el lugar apropiado para incorporar dicha regulación podría ser una nueva Disposición Transitoria Sexta que incorporase dicho contenido, a los efectos de seguir un desarrollo sistemático de la materia.

Asimismo, se acuerda trasladar las Observaciones particulares recibidas del Ayuntamiento de Alcaucín, Ayuntamiento de Alfarnatejo, Ayuntamiento de Archez, Ayuntamiento de Arenas, Ayuntamiento de Canillas de Aceituno, Ayuntamiento de Competa, Ayuntamiento de Málaga y del Ayuntamiento de Sayalonga.”.

LA SECRETARIA GENERAL



Firmado digitalmente
por [REDACTED]
Fecha: 2022.03.15
07:52:43 +01'00'



Ayuntamiento de Alcaucín

Ágata Noemí González Martín, Alcaldesa del Municipio de Alcaucín, ante la CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO comparezco y, como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Con fecha 9 de febrero de 2022, se somete a información pública el proyecto de decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, por un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al de la publicación de la presente resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

En atención a ello, por medio de la presente, dentro del plazo conferido por la administración venimos a presentar las siguientes,

ALEGACIONES

PRIMERA.- Incumplimiento de la Ley 7/2021.

Que el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece en su apartado 2 que:

“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.”

Que el artículo 20 de la mencionada Ley establece en referencia a la formación de nuevos asentamientos que:

“Las condiciones para impedir la formación de nuevos asentamientos se establecerán reglamentariamente teniendo en cuenta las características de los municipios, su estructura parcelaria y la existencia de agrupaciones de edificaciones irregulares, así como los parámetros de ocupación, de parcela y cualquier otro que se considere necesario para garantizar la preservación de las características del suelo rústico.”

Que de lo anterior se deduce que según la vigente ley para dilucidar si existe riesgo de formación de núcleo de población se deberá tener en cuenta entre otras las características de los municipios y su estructura parcelaria.

Por otro lado, el proyecto de decreto de Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021 en exposición pública indica en su artículo 32 la siguiente regulación para las viviendas no vinculadas en suelo rústico:

“Artículo 32. Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas.





Ayuntamiento de Alcaucín

1. En los términos previstos en este artículo, podrán implantarse en suelo rústico, con carácter extraordinario, viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo establecido en el artículo 25 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.”

2. Las viviendas unifamiliares aisladas desvinculadas de los usos ordinarios y extraordinarios contribuirán a la ordenación y desarrollo rural. A estos efectos, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y, en desarrollo de sus determinaciones, los Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional, podrán prever ámbitos en los que no sea procedente su implantación para el cumplimiento de tales fines. Del mismo modo, los instrumentos de ordenación urbanística general podrán establecer justificadamente ámbitos en los que no sea autorizable la ejecución de estas viviendas.

3. No podrán autorizarse viviendas unifamiliares en aquellos municipios en los que la superficie ocupada por agrupaciones de edificaciones irregulares que constituyan un asentamiento urbanístico en los términos del artículo 24 sea superior o igual al cincuenta por ciento de la superficie ocupada por el suelo urbano.

4. Los instrumentos de ordenación regularán las condiciones para la implantación de viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico. Dichas condiciones habrán de respetar, además de los parámetros establecidos en el artículo 25 para evitar la formación de nuevos asentamientos, los siguientes:

a) Se permitirá edificar en fincas legalmente segregadas, que en ningún caso serán inferiores a 2,5 hectáreas por vivienda. En suelos de naturaleza forestal la superficie mínima será de 5 hectáreas siempre que el régimen de protección, en su caso, no prohíba el uso residencial. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional podrán modular estos parámetros en atención a las particularidades de su ámbito, cuando se fundamente en la necesidad de luchar contra el despoblamiento de las zonas rurales o el fomento del desarrollo rural y la economía verde y circular.

b) La forma de las parcelas habrá de permitir trazar un círculo de 50 metros de radio en su interior.

c) La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del uno por ciento de la finca rústica, salvo para suelos de naturaleza forestal que será del 0,5 por ciento; el resto de la superficie habrá de mantenerse con sus características naturales propias. No obstante, el instrumento de ordenación urbanística general podrá permitir servicios complementarios de la vivienda unifamiliar, cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación. Se procurará la plantación de arbolado de especies autóctonas para la reducción del impacto paisajístico de estas actuaciones. Las viviendas podrán materializar una edificabilidad equivalente al uno por ciento de la superficie de la parcela, salvo para suelos de naturaleza forestal que será del 0,5 por ciento, con una altura máxima de siete metros hasta la cara superior del forjado de cubierta.

d) La vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios habrán de tener el carácter de aisladas. A estos efectos, su situación respetará una separación mínima de 25 metros a los linderos de la parcela.

e) Los servicios básicos deben garantizarse de forma autónoma y ambientalmente sostenibles, salvo que para el acceso a los mismos no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos. En cualquier caso, habrá de acreditarse el origen y suficiencia de los suministros, así como que se encuentran debidamente autorizados por el órgano sectorial correspondiente cuando sea preceptivo.

f) La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente, no permitiéndose la realización de movimientos de tierra que tengan como objeto la explanación de terrenos en pendiente, por desmonte, terraplén o ambos, que suponga una modificación de la topografía superior al 30% de la superficie ocupada por la vivienda.

g) La vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios deberán guardar una distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial, no permitiéndose más de una vivienda en una misma parcela. En estas edificaciones se prohíben las divisiones horizontales.





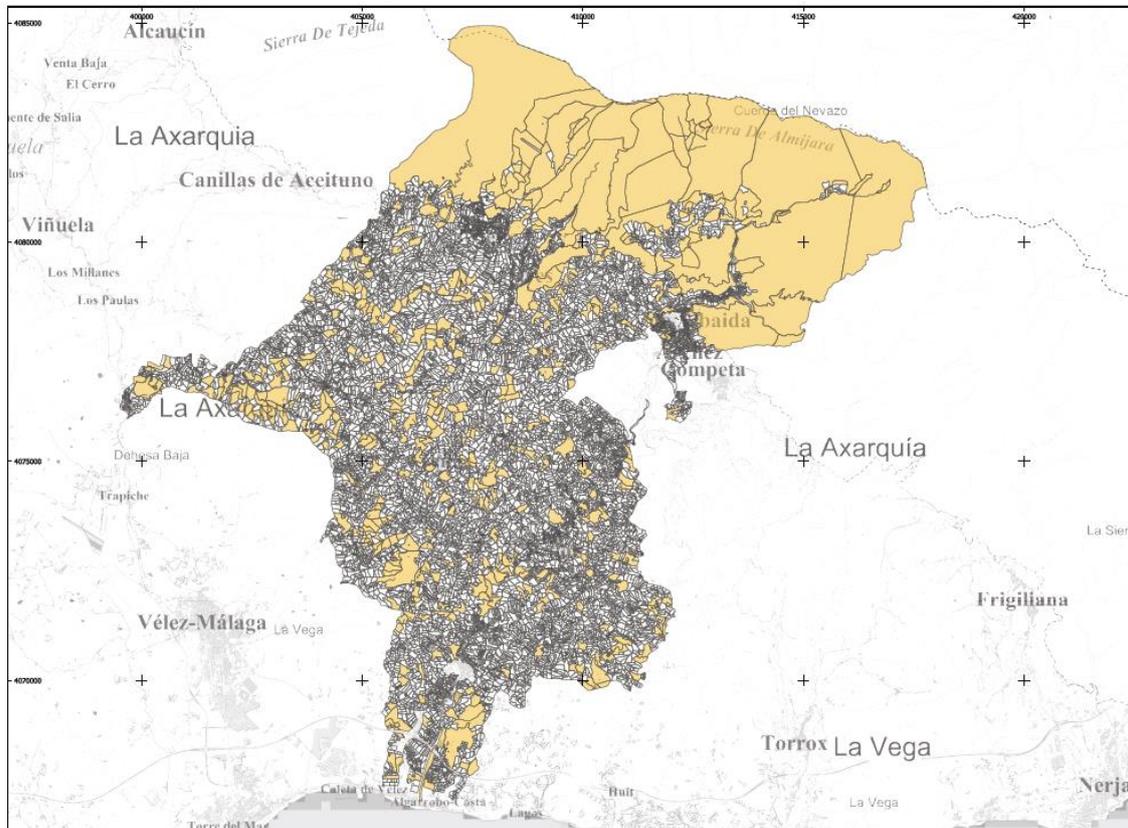
Ayuntamiento de Alcaucín

h) Para garantizar la prevalencia de los usos ordinarios, no serán autorizables las viviendas cuya implantación pueda impedir la realización de actuaciones ordinarias en la parcela o las colindantes, dados los parámetros establecidos para su implantación en los instrumentos de ordenación o en la legislación sectorial aplicables.

5. Estas normas serán de aplicación directa en defecto de instrumento de ordenación territorial y urbanística o en caso de que este no contuviera condiciones relativas a edificaciones residenciales aisladas en suelo rústico. Asimismo, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el instrumento de ordenación cuando estas fueran menos restrictivas al respecto.”

Que analizado lo indicado en el mencionado artículo 32 del Reglamento, se considera que sus determinaciones no se ajustan a lo indicado por la Ley por cuanto las determinaciones dadas son generalistas sin que se haya realizado estudio pormenorizado para cada uno de los municipios que integran la comunidad autónoma andaluza.

Así como se puede ver en el análisis realizado del parcelario catastral de rústica en municipios de la comarca de la Axarquía, como son Arenas, Sedella, Salares, Canillas de Albaída, Algarrobo, observándose que las parcelas del suelo rústico con una extensión superficial superior a 2,5 ha. suponen un 2,38% de la totalidad de las parcelas del suelo rústico, tal y como se puede observar en el la imagen adjunta.



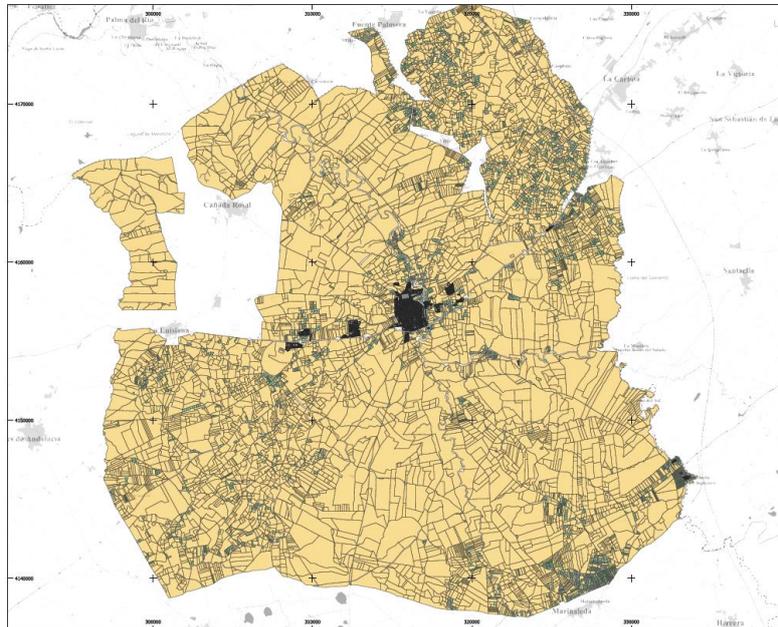


Ayuntamiento de Alcaucín

LEYENDA

SEDELLA_PARCELARIO_RUSTICA	
	Sup. < 25.000 m2s
	Sup. > 25.000 m2s
SALARES_PARCELARIO_RUSTICA	
	Sup. < 25.000 m2s
	Sup. > 25.000 m2s
CANILLAS_ALBA_PARCELARIO_RUSTIC	
	Sup. < 25.000 m2s
	Sup. > 25.000 m2s
SAYALONGA_PARCELARIO_RUSTICA	
	Sup. < 25.000 m2s
	Sup. > 25.000 m2s
ALGARROBO_PARCELARIO_RUSTICA	
	Sup. < 25.000 m2s
	Sup. > 25.000 m2s
ARENAS_PARCELARIO_RUSTICA	
	Sup. < 25.000 m2s
	Sup. > 25.000 m2s

Mientras que para el municipio de Écija se observa que las parcelas del suelo rústico del municipio con una extensión superficial superior a 2,5 ha. suponen un 54,77% de la totalidad de las parcelas del suelo rústico, tal y como se puede observar en el la imagen adjunta.



LEYENDA

	ECIJA_PARCELARIO_URBANA
ECIJA_PARCELARIO_RUSTICA	
	Sup. < 5.000 m2s
	Entre 5.000 y 10.000 m2s
	Entre 10.000 y 15.000 m2s
	Entre 15.000 y 20.000 m2s
	Entre 20.000 y 25.000 m2s
	Sup. > 25.000 m2s

Ayuntamiento de Alcaucín

Plaza de la Constitución, Alcaucín. 29711 Málaga. Tfno. 952510002. Fax: 952510076





Ayuntamiento de Alcaucín

Que de lo anterior la determinación que establece la extensión mínima superficial para la totalidad de los municipios de Andalucía, no se ajusta a lo establecido por la ley por cuanto no se ha considerado las características de cada uno de los municipios de manera pormenorizada y su estructura parcelaria.

Que igualmente la determinación que establece que la vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios deberán guardar una distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial, es generalista y no se ajusta a lo establecido en la Ley, puesto que la distancia de 200m., no tiene las mismas consecuencia a los efectos de la inducción de la formación de núcleo de población, que en un municipio con una topografía quebrada o accidentada.

Que igualmente la determinación que establece que la vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios deberán guardar una distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial penaliza a aquellos propietarios de parcelas que no han realizado construcción alguna sobre su parcela y que ven perjudicados sus derechos por aquellas edificaciones construidas de manera irregular o ilegal.

Que por todo lo anterior se propone que se elimine las determinaciones referentes a la parcela mínima, a la forma de las parcelas, de la superficie ocupada por la edificación, a la separación mínima a los linderos de la parcela y a la distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial, ya que se consideran que son cuestiones a determinar en base a las características particulares de cada uno de los municipios, debiendo requerir su estudio pormenorizado.

SEGUNDA.- Exclusión de las edificaciones vinculadas a explotación 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.

Que el apartado b del artículo 20 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece:

“Las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

.....

b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31.”

Que de lo anterior debe considerarse que cualquier actuación en suelo rústico deberá observar la cuestión de no formación de nuevo asentamiento.





Ayuntamiento de Alcaucín

Por otro lado, el proyecto de decreto de Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021 en exposición pública indica en el apartado 2.d del artículo 25 que se considera que la ejecución de las siguientes actuaciones induce a la formación de un nuevo asentamiento en suelo rústico:

“La ejecución de edificaciones o construcciones cuando en un radio de doscientos metros existan otras seis. Estas construcciones o edificaciones se considerarán con independencia de su uso y de su situación legal, no computando a estos efectos las construcciones e instalaciones auxiliares al servicio de una edificación principal ubicadas en la misma parcela.”

Que de lo anterior se considera que toda edificación o construcción incluso las vinculadas a explotación agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, deberá observar el cumplimiento del apartado 2.d indicado, lo que conlleva no permitir la normal actividad agrícola, ganadera,, ya que estará condicionada al cumplimiento de la distancia con otras edificaciones, lo que supone una limitación clara a los usos agrícolas, ganaderos,

Por todo ello, **DE LA ADMINISTRACION SOLICITAMOS:**

Que se tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo y se tenga por presentadas las presentes ALEGACIONES frente al **proyecto de decreto por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía**, de conformidad con los fundamentos expuestos en el cuerpo del presente, **SE ACUERDE:**

- 1. Modificar el documento de manera que las determinaciones referentes a evitar la formación de nuevos asentamientos, se realice de manera pormenorizada municipio a municipio, teniendo en cuenta las características de los municipios y su estructura parcelaria conforme expresamente exige el artículo 20 de la LISTA.**
- 2. Modificar el documento de manera que las determinaciones referentes a evitar la formación de nuevos asentamientos, no incluyan a las edificación o construcción incluso las vinculadas a explotación agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, al no poder conllevar estos usos la demanda de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza del suelo rústico.**

Lo que se solicita, por ser de Justicia, en Alcaucín, a la fecha de la firma electrónica.

LA ALCALDESA,
Ágata Noemí González Martín





AYUNTAMIENTO DE ALFARNATEJO

Daniel Banítez Zamora, Alcalde del Municipio de Alfarnatejo, ante la CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO comparezco y, como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Con fecha 9 de febrero de 2022, se somete a información pública el proyecto de decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, por un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al de la publicación de la presente resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

En atención a ello, por medio de la presente, dentro del plazo conferido por la administración venimos a presentar las siguientes,

ALEGACIONES

PRIMERA.- Incumplimiento de la Ley 7/2021.

Que el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece en su apartado 2 que:

“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.”

Que el artículo 20 de la mencionada Ley establece en referencia a la formación de nuevos asentamientos que:

“Las condiciones para impedir la formación de nuevos asentamientos se establecerán reglamentariamente teniendo en cuenta las características de los municipios, su estructura parcelaria y la existencia de agrupaciones de edificaciones irregulares, así como los parámetros de ocupación, de parcela y cualquier otro que se considere necesario para garantizar la preservación de las características del suelo rústico.”

Que de lo anterior se deduce que según la vigente ley para dilucidar si existe riesgo de formación de núcleo de población se deberá tener en cuenta entre otras las características de los municipios y su estructura parcelaria.

Por otro lado, el proyecto de decreto de Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021 en exposición pública indica en su artículo 32 la siguiente regulación para las viviendas no vinculadas en suelo rústico:

“Artículo 32. Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas.

Ayuntamiento de Alfarnatejo

Calle Pósito Nº 2, Alfarnatejo 29194 (Málaga). Tfno. 952 759 286. Fax: 952759360





AYUNTAMIENTO DE ALFARNATEJO

1. En los términos previstos en este artículo, podrán implantarse en suelo rústico, con carácter extraordinario, viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo establecido en el artículo 25 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.”

2. Las viviendas unifamiliares aisladas desvinculadas de los usos ordinarios y extraordinarios contribuirán a la ordenación y desarrollo rural. A estos efectos, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y, en desarrollo de sus determinaciones, los Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional, podrán prever ámbitos en los que no sea procedente su implantación para el cumplimiento de tales fines. Del mismo modo, los instrumentos de ordenación urbanística general podrán establecer justificadamente ámbitos en los que no sea autorizable la ejecución de estas viviendas.

3. No podrán autorizarse viviendas unifamiliares en aquellos municipios en los que la superficie ocupada por agrupaciones de edificaciones irregulares que constituyan un asentamiento urbanístico en los términos del artículo 24 sea superior o igual al cincuenta por ciento de la superficie ocupada por el suelo urbano.

4. Los instrumentos de ordenación regularán las condiciones para la implantación de viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico. Dichas condiciones habrán de respetar, además de los parámetros establecidos en el artículo 25 para evitar la formación de nuevos asentamientos, los siguientes:

a) Se permitirá edificar en fincas legalmente segregadas, que en ningún caso serán inferiores a 2,5 hectáreas por vivienda. En suelos de naturaleza forestal la superficie mínima será de 5 hectáreas siempre que el régimen de protección, en su caso, no prohíba el uso residencial. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional podrán modular estos parámetros en atención a las particularidades de su ámbito, cuando se fundamente en la necesidad de luchar contra el despoblamiento de las zonas rurales o el fomento del desarrollo rural y la economía verde y circular.

b) La forma de las parcelas habrá de permitir trazar un círculo de 50 metros de radio en su interior.

c) La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del uno por ciento de la finca rústica, salvo para suelos de naturaleza forestal que será del 0,5 por ciento; el resto de la superficie habrá de mantenerse con sus características naturales propias. No obstante, el instrumento de ordenación urbanística general podrá permitir servicios complementarios de la vivienda unifamiliar, cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación. Se procurará la plantación de arbolado de especies autóctonas para la reducción del impacto paisajístico de estas actuaciones. Las viviendas podrán materializar una edificabilidad equivalente al uno por ciento de la superficie de la parcela, salvo para suelos de naturaleza forestal que será del 0,5 por ciento, con una altura máxima de siete metros hasta la cara superior del forjado de cubierta.

d) La vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios habrán de tener el carácter de aisladas. A estos efectos, su situación respetará una separación mínima de 25 metros a los linderos de la parcela.

e) Los servicios básicos deben garantizarse de forma autónoma y ambientalmente sostenibles, salvo que para el acceso a los mismos no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos. En cualquier caso, habrá de acreditarse el origen y suficiencia de los suministros, así como que se encuentran debidamente autorizados por el órgano sectorial correspondiente cuando sea preceptivo.

f) La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente, no permitiéndose la realización de movimientos de tierra que tengan como objeto la explanación de terrenos en pendiente, por desmonte, terraplén o ambos, que suponga una modificación de la topografía superior al 30% de la superficie ocupada por la vivienda.

g) La vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios deberán guardar una distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial, no permitiéndose más de una vivienda en una misma parcela. En estas edificaciones se prohíben las divisiones horizontales.





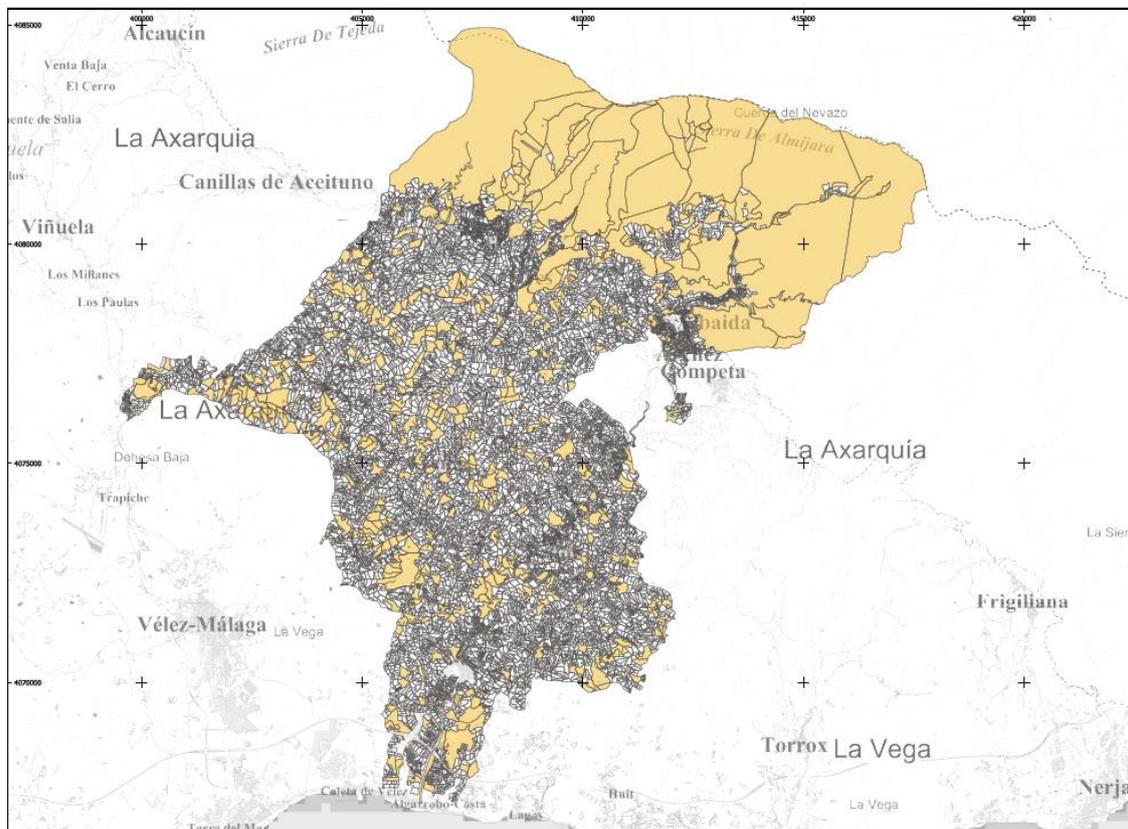
AYUNTAMIENTO DE ALFARNATEJO

h) Para garantizar la prevalencia de los usos ordinarios, no serán autorizables las viviendas cuya implantación pueda impedir la realización de actuaciones ordinarias en la parcela o las colindantes, dados los parámetros establecidos para su implantación en los instrumentos de ordenación o en la legislación sectorial aplicables.

5. Estas normas serán de aplicación directa en defecto de instrumento de ordenación territorial y urbanística o en caso de que este no contuviera condiciones relativas a edificaciones residenciales aisladas en suelo rústico. Asimismo, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el instrumento de ordenación cuando estas fueran menos restrictivas al respecto.”

Que analizado lo indicado en el mencionado artículo 32 del Reglamento, se considera que sus determinaciones no se ajustan a lo indicado por la Ley por cuanto las determinaciones dadas son generalistas sin que se haya realizado estudio pormenorizado para cada uno de los municipios que integran la comunidad autónoma andaluza.

Así como se puede ver en el análisis realizado del parcelario catastral de rústica en municipios de la comarca de la Axarquía, como son Arenas, Sedella, Salares, Canillas de Albaída, Algarrobo, observándose que las parcelas del suelo rústico con una extensión superficial superior a 2,5 ha. suponen un 2,38% de la totalidad de las parcelas del suelo rústico, tal y como se puede observar en el la imagen adjunta.



Ayuntamiento de Alfaratejo

Calle Pósito Nº 2, Alfaratejo 29194 (Málaga). Tfno. 952 759 286. Fax: 952759360



Cód. Validación: 9SDJFTQ3M6AKHN3KL4DR4FQMR | Verificación: <https://alfarnatejo.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestión | Página 3 de 6

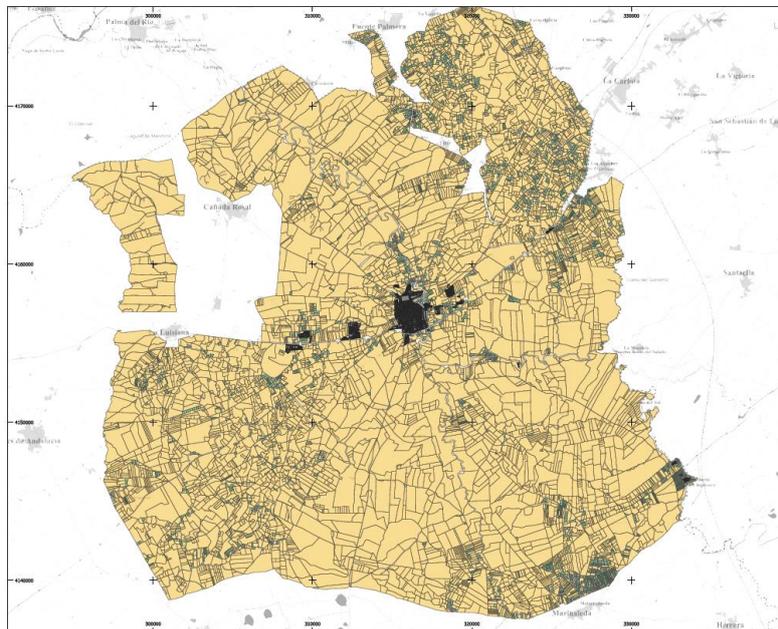


AYUNTAMIENTO DE ALFARNATEJO

LEYENDA

SEDELLA_PARCELARIO_RUSTICA	
	Sup. < 25.000 m2s
	Sup. > 25.000 m2s
SALARES_PARCELARIO_RUSTICA	
	Sup. < 25.000 m2s
	Sup. > 25.000 m2s
CANILLAS_ALBA_PARCELARIO_RUSTIC	
	Sup. < 25.000 m2s
	Sup. > 25.000 m2s
SAYALONGA_PARCELARIO_RUSTICA	
	Sup. < 25.000 m2s
	Sup. > 25.000 m2s
ALGARROBO_PARCELARIO_RUSTICA	
	Sup. < 25.000 m2s
	Sup. > 25.000 m2s
ARENAS_PARCELARIO_RUSTICA	
	Sup. < 25.000 m2s
	Sup. > 25.000 m2s

Mientras que para el municipio de Écija se observa que las parcelas del suelo rústico del municipio con una extensión superficial superior a 2,5 ha. suponen un 54,77% de la totalidad de las parcelas del suelo rústico, tal y como se puede observar en el la imagen adjunta.



LEYENDA

	ECIJA_PARCELARIO_URBANA
ECIJA_PARCELARIO_RUSTICA	
	Sup. < 5.000 m2s
	Entre 5.000 y 10.000 m2s
	Entre 10.000 y 15.000 m2s
	Entre 15.000 y 20.000 m2s
	Entre 20.000 y 25.000 m2s
	Sup. > 25.000 m2s

Ayuntamiento de Alfaratejo

Calle Pósito Nº 2, Alfaratejo 29194 (Málaga). Tfno. 952 759 286. Fax: 952759360





AYUNTAMIENTO DE ALFARNATEJO

Que de lo anterior la determinación que establece la extensión mínima superficial para la totalidad de los municipios de Andalucía, no se ajusta a lo establecido por la ley por cuanto no se ha considerado las características de cada uno de los municipios de manera pormenorizada y su estructura parcelaria.

Que igualmente la determinación que establece que la vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios deberán guardar una distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial, es generalista y no se ajusta a lo establecido en la Ley, puesto que la distancia de 200m., no tiene las mismas consecuencia a los efectos de la inducción de la formación de núcleo de población, que en un municipio con una topografía quebrada o accidentada.

Que igualmente la determinación que establece que la vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios deberán guardar una distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial penaliza a aquellos propietarios de parcelas que no han realizado construcción alguna sobre su parcela y que ven perjudicados sus derechos por aquellas edificaciones construidas de manera irregular o ilegal.

Que por todo lo anterior se propone que se elimine las determinaciones referentes a la parcela mínima, a la forma de las parcelas, de la superficie ocupada por la edificación, a la separación mínima a los linderos de la parcela y a la distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial, ya que se consideran que son cuestiones a determinar en base a las características particulares de cada uno de los municipios, debiendo requerir su estudio pormenorizado.

SEGUNDA.- Exclusión de las edificaciones vinculadas a explotación 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.

Que el apartado b del artículo 20 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece:

“Las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

.....

b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31.”

Que de lo anterior debe considerarse que cualquier actuación en suelo rústico deberá observar la cuestión de no formación de nuevo asentamiento.





AYUNTAMIENTO DE ALFARNATEJO

Por otro lado, el proyecto de decreto de Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021 en exposición pública indica en el apartado 2.d del artículo 25 que se considera que la ejecución de las siguientes actuaciones induce a la formación de un nuevo asentamiento en suelo rústico:

“La ejecución de edificaciones o construcciones cuando en un radio de doscientos metros existan otras seis. Estas construcciones o edificaciones se considerarán con independencia de su uso y de su situación legal, no computando a estos efectos las construcciones e instalaciones auxiliares al servicio de una edificación principal ubicadas en la misma parcela.”

Que de lo anterior se considera que toda edificación o construcción incluso las vinculadas a explotación agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, deberá observar el cumplimiento del apartado 2.d indicado, lo que conlleva no permitir la normal actividad agrícola, ganadera,, ya que estará condicionada al cumplimiento de la distancia con otras edificaciones, lo que supone una limitación clara a los usos agrícolas, ganaderos,

Por todo ello, **DE LA ADMINISTRACION SOLICITAMOS:**

Que se tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo y se tenga por presentadas las presentes ALEGACIONES frente al **proyecto de decreto por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía**, de conformidad con los fundamentos expuestos en el cuerpo del presente, **SE ACUERDE:**

- 1. Modificar el documento de manera que las determinaciones referentes a evitar la formación de nuevos asentamientos, se realice de manera pormenorizada municipio a municipio, teniendo en cuenta las características de los municipios y su estructura parcelaria conforme expresamente exige el artículo 20 de la LISTA.**
- 2. Modificar el documento de manera que las determinaciones referentes a evitar la formación de nuevos asentamientos, no incluyan a las edificación o construcción incluso las vinculadas a explotación agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, al no poder conllevar estos usos la demanda de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza del suelo rústico.**

Lo que se solicita, por ser de Justicia, en Alfarnatejo, a la fecha de la firma electrónica.

EL ALCALDE,
Daniel Benítez Zamora

Ayuntamiento de Alfarnatejo

Calle Pósito Nº 2, Alfarnatejo 29194 (Málaga). Tfno. 952 759 286. Fax: 952759360





Ayuntamiento de Árchez

María del Carmen Moreno Córdoba, Alcaldesa del Municipio de Árchez, ante la CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO comparezco y, como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Con fecha 9 de febrero de 2022, se somete a información pública el proyecto de decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, por un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al de la publicación de la presente resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

En atención a ello, por medio de la presente, dentro del plazo conferido por la administración venimos a presentar las siguientes,

ALEGACIONES

PRIMERA.- Incumplimiento de la Ley 7/2021.

Que el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece en su apartado 2 que:

“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.”

Que el artículo 20 de la mencionada Ley establece en referencia a la formación de nuevos asentamientos que:

“Las condiciones para impedir la formación de nuevos asentamientos se establecerán reglamentariamente teniendo en cuenta las características de los municipios, su estructura parcelaria y la existencia de agrupaciones de edificaciones irregulares, así como los parámetros de ocupación, de parcela y cualquier otro que se considere necesario para garantizar la preservación de las características del suelo rústico.”

Que de lo anterior se deduce que según la vigente ley para dilucidar si existe riesgo de formación de núcleo de población se deberá tener en cuenta entre otras las características de los municipios y su estructura parcelaria.

Por otro lado, el proyecto de decreto de Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021 en exposición pública indica en su artículo 32 la siguiente regulación para las viviendas no vinculadas en suelo rústico:





Ayuntamiento de Árchez

“Artículo 32. Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas.

1. En los términos previstos en este artículo, podrán implantarse en suelo rústico, con carácter extraordinario, viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo establecido en el artículo 25 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.”

2. Las viviendas unifamiliares aisladas desvinculadas de los usos ordinarios y extraordinarios contribuirán a la ordenación y desarrollo rural. A estos efectos, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y, en desarrollo de sus determinaciones, los Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional, podrán prever ámbitos en los que no sea procedente su implantación para el cumplimiento de tales fines. Del mismo modo, los instrumentos de ordenación urbanística general podrán establecer justificadamente ámbitos en los que no sea autorizable la ejecución de estas viviendas.

3. No podrán autorizarse viviendas unifamiliares en aquellos municipios en los que la superficie ocupada por agrupaciones de edificaciones irregulares que constituyan un asentamiento urbanístico en los términos del artículo 24 sea superior o igual al cincuenta por ciento de la superficie ocupada por el suelo urbano.

4. Los instrumentos de ordenación regularán las condiciones para la implantación de viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico. Dichas condiciones habrán de respetar, además de los parámetros establecidos en el artículo 25 para evitar la formación de nuevos asentamientos, los siguientes:

a) Se permitirá edificar en fincas legalmente segregadas, que en ningún caso serán inferiores a 2,5 hectáreas por vivienda. En suelos de naturaleza forestal la superficie mínima será de 5 hectáreas siempre que el régimen de protección, en su caso, no prohíba el uso residencial. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional podrán modular estos parámetros en atención a las particularidades de su ámbito, cuando se fundamente en la necesidad de luchar contra el despoblamiento de las zonas rurales o el fomento del desarrollo rural y la economía verde y circular.

b) La forma de las parcelas habrá de permitir trazar un círculo de 50 metros de radio en su interior.

c) La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del uno por ciento de la finca rústica, salvo para suelos de naturaleza forestal que será del 0,5 por ciento; el resto de la superficie habrá de mantenerse con sus características naturales propias. No obstante, el instrumento de ordenación urbanística general podrá permitir servicios complementarios de la vivienda unifamiliar, cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación. Se procurará la plantación de arbolado de especies autóctonas para la reducción del impacto paisajístico de estas actuaciones. Las viviendas podrán materializar una edificabilidad equivalente al uno por ciento de la superficie de la parcela, salvo para suelos de naturaleza forestal que será del 0,5 por ciento, con una altura máxima de siete metros hasta la cara superior del forjado de cubierta.

d) La vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios habrán de tener el carácter de aisladas. A estos efectos, su situación respetará una separación mínima de 25 metros a los linderos de la parcela.

e) Los servicios básicos deben garantizarse de forma autónoma y ambientalmente sostenibles, salvo que para el acceso a los mismos no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos. En cualquier caso, habrá de acreditarse el origen y suficiencia de los suministros, así como que se encuentran debidamente autorizados por el órgano sectorial correspondiente cuando sea preceptivo.

f) La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente, no permitiéndose la realización de movimientos de tierra que tengan como objeto la explanación de terrenos en pendiente, por desmonte, terraplén o ambos, que suponga una modificación de la topografía superior al 30% de la superficie ocupada por la vivienda.

g) La vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios deberán guardar una distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino





Ayuntamiento de Árchez

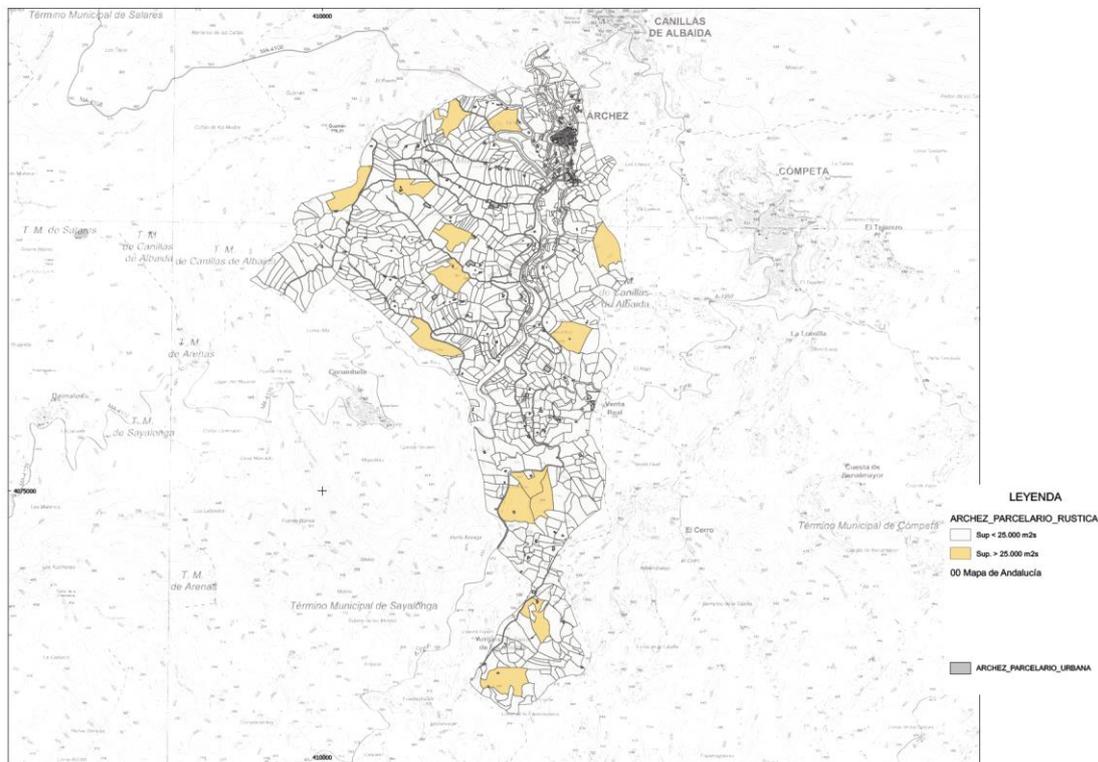
residencial, no permitiéndose más de una vivienda en una misma parcela. En estas edificaciones se prohíben las divisiones horizontales.

h) Para garantizar la prevalencia de los usos ordinarios, no serán autorizables las viviendas cuya implantación pueda impedir la realización de actuaciones ordinarias en la parcela o las colindantes, dados los parámetros establecidos para su implantación en los instrumentos de ordenación o en la legislación sectorial aplicables.

5. Estas normas serán de aplicación directa en defecto de instrumento de ordenación territorial y urbanística o en caso de que este no contuviera condiciones relativas a edificaciones residenciales aisladas en suelo rústico. Asimismo, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el instrumento de ordenación cuando estas fueran menos restrictivas al respecto.”

Que analizado lo indicado en el mencionado artículo 32 del Reglamento, se considera que sus determinaciones no se ajustan a lo indicado por la Ley por cuanto las determinaciones dadas son generalistas sin que se haya realizado estudio pormenorizado para cada uno de los municipios que integran la comunidad autónoma andaluza.

Así como se puede ver en el análisis realizado por esta corporación para el municipio de Árchez, se observa que las parcelas del suelo rústico del municipio con una extensión superficial superior a 2,5 ha. suponen un 1,19% de la totalidad de las parcelas del suelo rústico, tal y como se puede observar en el la imagen adjunta.

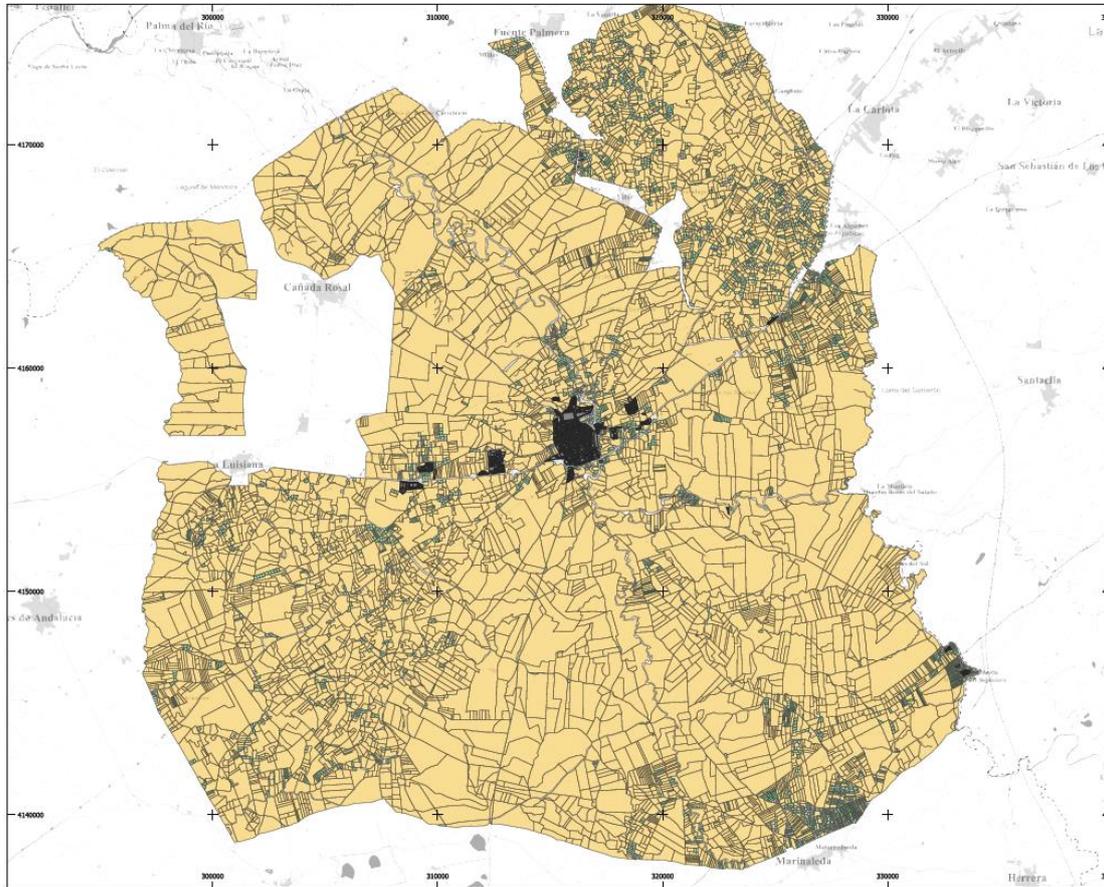


Mientras que para el municipio de Écija se observa que las parcelas del suelo rústico del municipio con una extensión superficial superior a 2,5 ha. suponen un 54,77% de la totalidad de las parcelas del suelo rústico, tal y como se puede observar en el la imagen adjunta.





Ayuntamiento de Árchez



LEYENDA

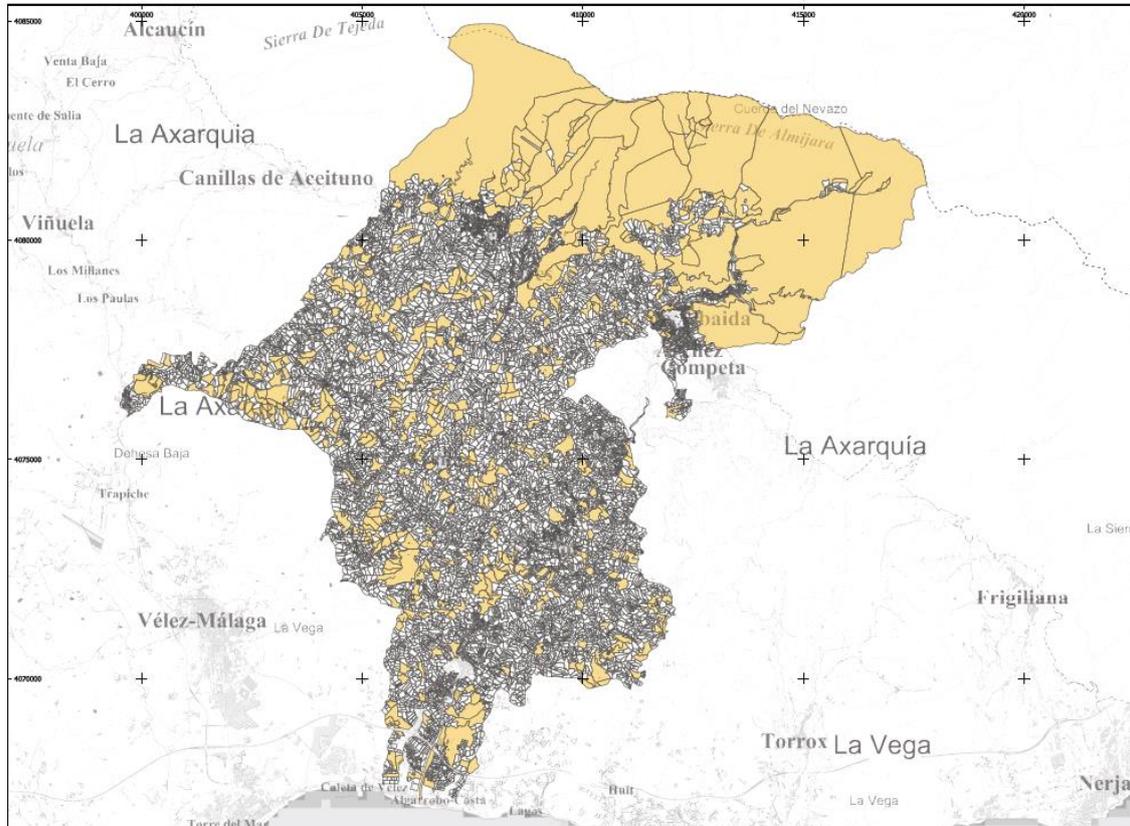
	ECIJA_PARCELARIO_URBANA
ECIJA_PARCELARIO_RUSTICA	
	Sup < 5.000 m2s
	Entre 5.000 y 10.000 m2s
	Entre 10.000 y 15.000 m2s
	Entre 15.000 y 20.000 m2s
	Entre 20.000 y 25.000 m2s
	Sup. > 25.000 m2s

Que a fin de analizar de manera más extensa la cuestión de la extensión superficial mínima de las parcelas susceptibles de ser en ellas autorizadas edificaciones residenciales, se ha realizado análisis del parcelario catastral de rústica en municipios colindantes con el municipio de Árchez, como son Arenas, Sedella, Salares, Canillas de Albaida, Algarrobo, observándose que las parcelas del suelo rústico con una extensión superficial superior a 2,5 ha. suponen un 2,38% de la totalidad de las parcelas del suelo rústico, tal y como se puede observar en el la imagen adjunta.





Ayuntamiento de Árchez



LEYENDA

SEDELLA_PARCELARIO_RUSTICA

- Sup. < 25.000 m²s
- Sup. > 25.000 m²s

SALARES_PARCELARIO_RUSTICA

- Sup. < 25.000 m²s
- Sup. > 25.000 m²s

CANILLAS_ALBA_PARCELARIO_RUSTIC

- Sup. < 25.000 m²s
- Sup. > 25.000 m²s

SAYALONGA_PARCELARIO_RUSTICA

- Sup. < 25.000 m²s
- Sup. > 25.000 m²s

ALGARROBO_PARCELARIO_RUSTICA

- Sup. < 25.000 m²s
- Sup. > 25.000 m²s

ARENAS_PARCELARIO_RUSTICA

- Sup. < 25.000 m²s
- Sup. > 25.000 m²s

Que de lo anterior la determinación que establece la extensión mínima superficial para la totalidad de los municipios de Andalucía, no se ajusta a lo establecido por la ley por cuanto no se ha considerado las características de cada uno de los municipios de manera pormenorizada y su estructura parcelaria.

Que igualmente la determinación que establece que la vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios deberán guardar una distancia igual o superior a





Ayuntamiento de Árchez

200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial, es generalista y no se ajusta a lo establecido en la Ley, puesto que la distancia de 200m., no tiene las mismas consecuencia a los efectos de la inducción de la formación de núcleo de población, que en un municipio con una topografía quebrada o accidentada.

Que igualmente la determinación que establece que la vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios deberán guardar una distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial penaliza a aquellos propietarios de parcelas que no han realizado construcción alguna sobre su parcela y que ven perjudicados sus derechos por aquellas edificaciones construidas de manera irregular o ilegal.

Que por todo lo anterior se propone que se elimine las determinaciones referentes a la parcela mínima, a la forma de las parcelas, de la superficie ocupada por la edificación, a la separación mínima a los linderos de la parcela y a la distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial, ya que se consideran que son cuestiones a determinar en base a las características particulares de cada uno de los municipios, debiendo requerir su estudio pormenorizado.

SEGUNDA.- Exclusión de las edificaciones vinculadas a explotación 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.

Que el apartado b del artículo 20 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece:

“Las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

.....

b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31.”

Que de lo anterior debe considerarse que cualquier actuación en suelo rústico deberá observar la cuestión de no formación de nuevo asentamiento.

Por otro lado, el proyecto de decreto de Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021 en exposición pública indica en el apartado 2.d del artículo 25 que se considera que la ejecución de las siguientes actuaciones induce a la formación de un nuevo asentamiento en suelo rústico:

“La ejecución de edificaciones o construcciones cuando en un radio de doscientos metros existan otras seis. Estas construcciones o edificaciones se considerarán con independencia de su uso y de su situación legal, no computando a estos efectos las construcciones e instalaciones auxiliares al servicio de una edificación principal ubicadas en la misma parcela.”





Ayuntamiento de Árchez

Que de lo anterior se considera que toda edificación o construcción incluso las vinculadas a explotación agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, deberá observar el cumplimiento del apartado 2.d indicado, lo que conlleva no permitir la normal actividad agrícola, ganadera,, ya que estará condicionada al cumplimiento de la distancia con otras edificaciones, lo que supone una limitación clara a los usos agrícolas, ganaderos,

Por todo ello, **DE LA ADMINISTRACION SOLICITAMOS:**

Que se tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo y se tenga por presentadas las presentes ALEGACIONES frente al **proyecto de decreto por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía**, de conformidad con los fundamentos expuestos en el cuerpo del presente, **SE ACUERDE:**

1. **Modificar el documento de manera que las determinaciones referentes a evitar la formación de nuevos asentamientos, se realice de manera pormenorizada municipio a municipio, teniendo en cuenta las características de los municipios y su estructura parcelaria conforme expresamente exige el artículo 20 de la LISTA.**
2. **Modificar el documento de manera que las determinaciones referentes a evitar la formación de nuevos asentamientos, no incluyan a las edificación o construcción incluso las vinculadas a explotación agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, al no poder conllevar estos usos la demanda de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza del suelo rústico.**

Lo que se solicita, por ser de Justicia, en Árchez, a la fecha de la firma electrónica.

LA ALCALDESA,
María del Carmen Moreno Córdoba





Ayuntamiento de Arenas. Área de Urbanismo.

Manuel Ríos Sánchez, Alcalde del Municipio de Arenas, ante la CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO comparezco y, como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Con fecha 9 de febrero de 2022, se somete a información pública el proyecto de decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, por un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al de la publicación de la presente resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

En atención a ello, por medio de la presente, dentro del plazo conferido por la administración venimos a presentar las siguientes,

ALEGACIONES

PRIMERA.- Incumplimiento de la Ley 7/2021.

Que el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece en su apartado 2 que:

“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.”

Que el artículo 20 de la mencionada Ley establece en referencia a la formación de nuevos asentamientos que:

“Las condiciones para impedir la formación de nuevos asentamientos se establecerán reglamentariamente teniendo en cuenta las características de los municipios, su estructura parcelaria y la existencia de agrupaciones de edificaciones irregulares, así como los parámetros de ocupación, de parcela y cualquier otro que se considere necesario para garantizar la preservación de las características del suelo rústico.”

Que de lo anterior se deduce que según la vigente ley para dilucidar si existe riesgo de formación de núcleo de población se deberá tener en cuenta entre otras las características de los municipios y su estructura parcelaria.

Por otro lado, el proyecto de decreto de Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021 en exposición pública indica en su artículo 32 la siguiente regulación para las viviendas no vinculadas en suelo rústico:

“Artículo 32. Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas.





Ayuntamiento de Arenas. Área de Urbanismo.

1. En los términos previstos en este artículo, podrán implantarse en suelo rústico, con carácter extraordinario, viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo establecido en el artículo 25 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.”

2. Las viviendas unifamiliares aisladas desvinculadas de los usos ordinarios y extraordinarios contribuirán a la ordenación y desarrollo rural. A estos efectos, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y, en desarrollo de sus determinaciones, los Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional, podrán prever ámbitos en los que no sea procedente su implantación para el cumplimiento de tales fines. Del mismo modo, los instrumentos de ordenación urbanística general podrán establecer justificadamente ámbitos en los que no sea autorizable la ejecución de estas viviendas.

3. No podrán autorizarse viviendas unifamiliares en aquellos municipios en los que la superficie ocupada por agrupaciones de edificaciones irregulares que constituyan un asentamiento urbanístico en los términos del artículo 24 sea superior o igual al cincuenta por ciento de la superficie ocupada por el suelo urbano.

4. Los instrumentos de ordenación regularán las condiciones para la implantación de viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico. Dichas condiciones habrán de respetar, además de los parámetros establecidos en el artículo 25 para evitar la formación de nuevos asentamientos, los siguientes:

a) Se permitirá edificar en fincas legalmente segregadas, que en ningún caso serán inferiores a 2,5 hectáreas por vivienda. En suelos de naturaleza forestal la superficie mínima será de 5 hectáreas siempre que el régimen de protección, en su caso, no prohíba el uso residencial. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional podrán modular estos parámetros en atención a las particularidades de su ámbito, cuando se fundamente en la necesidad de luchar contra el despoblamiento de las zonas rurales o el fomento del desarrollo rural y la economía verde y circular.

b) La forma de las parcelas habrá de permitir trazar un círculo de 50 metros de radio en su interior.

c) La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del uno por ciento de la finca rústica, salvo para suelos de naturaleza forestal que será del 0,5 por ciento; el resto de la superficie habrá de mantenerse con sus características naturales propias. No obstante, el instrumento de ordenación urbanística general podrá permitir servicios complementarios de la vivienda unifamiliar, cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación. Se procurará la plantación de arbolado de especies autóctonas para la reducción del impacto paisajístico de estas actuaciones. Las viviendas podrán materializar una edificabilidad equivalente al uno por ciento de la superficie de la parcela, salvo para suelos de naturaleza forestal que será del 0,5 por ciento, con una altura máxima de siete metros hasta la cara superior del forjado de cubierta.

d) La vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios habrán de tener el carácter de aisladas. A estos efectos, su situación respetará una separación mínima de 25 metros a los linderos de la parcela.

e) Los servicios básicos deben garantizarse de forma autónoma y ambientalmente sostenibles, salvo que para el acceso a los mismos no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos. En cualquier caso, habrá de acreditarse el origen y suficiencia de los suministros, así como que se encuentran debidamente autorizados por el órgano sectorial correspondiente cuando sea preceptivo.

f) La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente, no permitiéndose la realización de movimientos de tierra que tengan como objeto la explanación de terrenos en pendiente, por desmonte, terraplén o ambos, que suponga una modificación de la topografía superior al 30% de la superficie ocupada por la vivienda.

g) La vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios deberán guardar una distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial, no permitiéndose más de una vivienda en una misma parcela. En estas edificaciones se prohíben las divisiones horizontales.





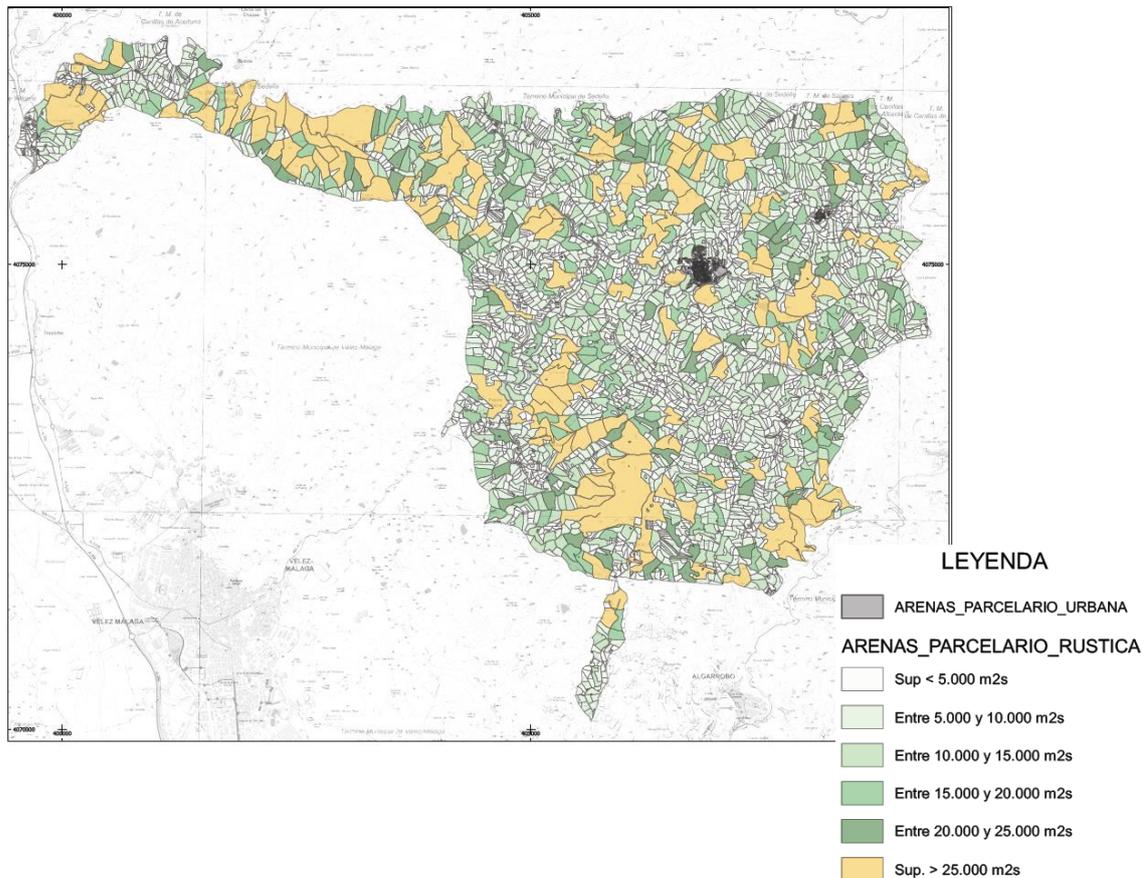
Ayuntamiento de Arenas. Área de Urbanismo.

h) Para garantizar la prevalencia de los usos ordinarios, no serán autorizables las viviendas cuya implantación pueda impedir la realización de actuaciones ordinarias en la parcela o las colindantes, dados los parámetros establecidos para su implantación en los instrumentos de ordenación o en la legislación sectorial aplicables.

5. Estas normas serán de aplicación directa en defecto de instrumento de ordenación territorial y urbanística o en caso de que este no contuviera condiciones relativas a edificaciones residenciales aisladas en suelo rústico. Asimismo, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el instrumento de ordenación cuando estas fueran menos restrictivas al respecto.”

Que analizado lo indicado en el mencionado artículo 32 del Reglamento, se considera que sus determinaciones no se ajustan a lo indicado por la Ley por cuanto las determinaciones dadas son generalistas sin que se haya realizado estudio pormenorizado para cada uno de los municipios que integran la comunidad autónoma andaluza.

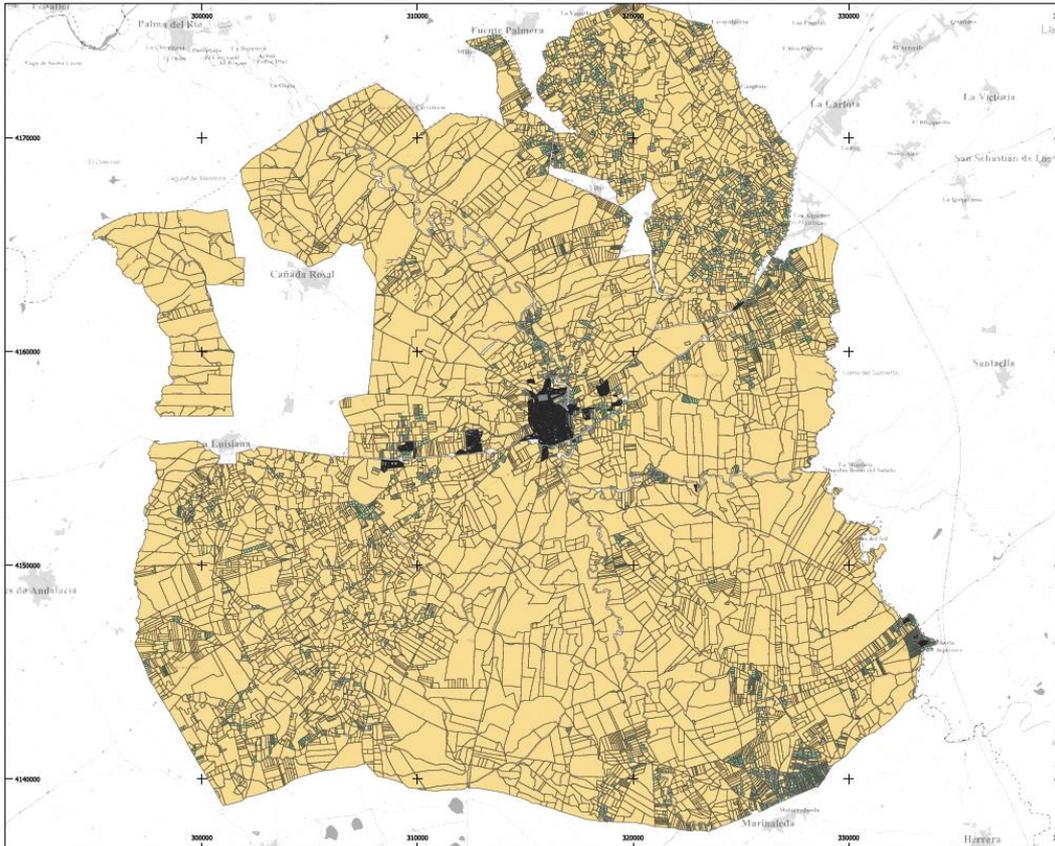
Así como se puede ver en el análisis realizado por esta corporación para el municipio de Arenas, se observa que las parcelas del suelo rústico del municipio con una extensión superficial superior a 2,5 ha. suponen un 2,62% de la totalidad de las parcelas del suelo rústico, tal y como se puede observar en el la imagen adjunta.





Ayuntamiento de Arenas. Área de Urbanismo.

Mientras que para el municipio de Écija se observa que las parcelas del suelo rústico del municipio con una extensión superficial superior a 2,5 ha. suponen un 54,77% de la totalidad de las parcelas del suelo rústico, tal y como se puede observar en el la imagen adjunta.



LEYENDA

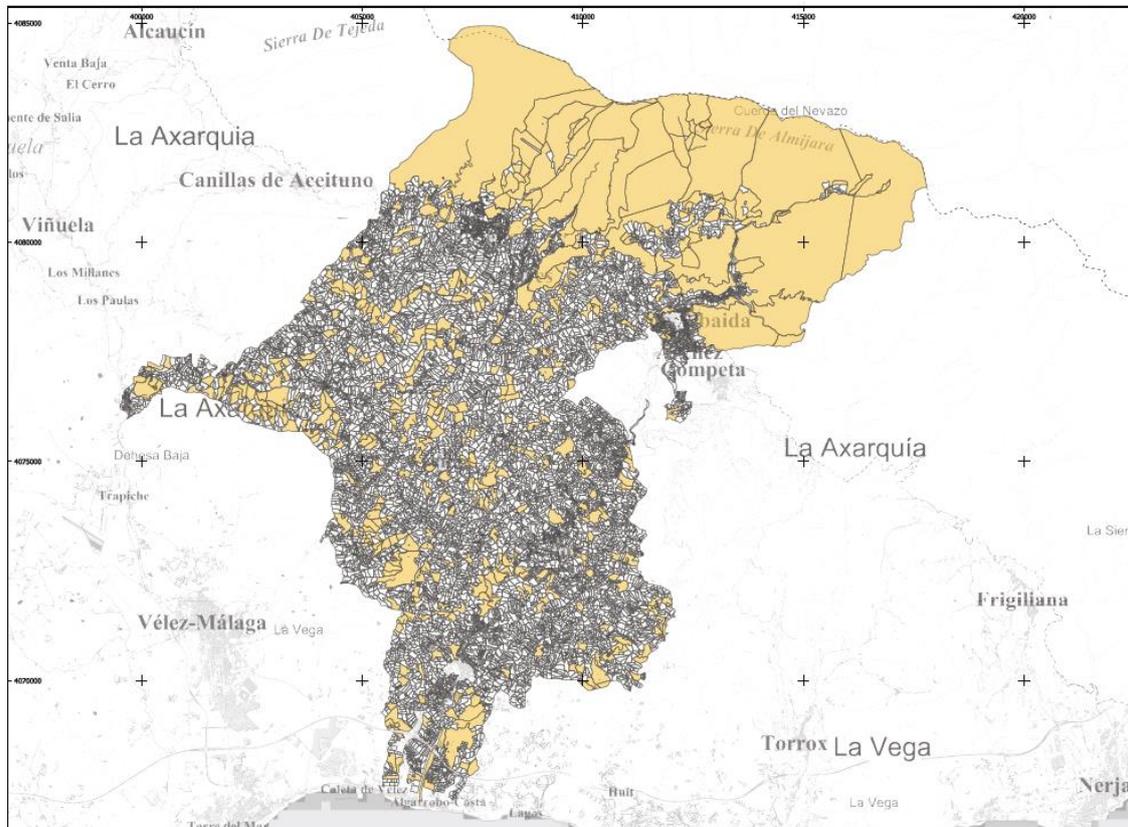
- ECIJA_PARCELARIO_URBANA
- ECIJA_PARCELARIO_RUSTICA**
- Sup < 5.000 m2s
- Entre 5.000 y 10.000 m2s
- Entre 10.000 y 15.000 m2s
- Entre 15.000 y 20.000 m2s
- Entre 20.000 y 25.000 m2s
- Sup. > 25.000 m2s

Que a fin de analizar de manera más extensa la cuestión de la extensión superficial mínima de las parcelas susceptibles de ser en ellas autorizadas edificaciones residenciales, se ha realizado análisis del parcelario catastral de rústica en municipios colindantes con el municipio de Arenas, Sedella, Salares, Canillas de Albaida, Algarrobo, observándose que las parcelas del suelo rústico con una extensión superficial superior a 2,5 ha. suponen un 2,38% de la totalidad de las parcelas del suelo rústico, tal y como se puede observar en el la imagen adjunta.





Ayuntamiento de Arenas. Área de Urbanismo.



LEYENDA

SEDELLA_PARCELARIO_RUSTICA	
	Sup. < 25.000 m2s
	Sup. > 25.000 m2s
SALARES_PARCELARIO_RUSTICA	
	Sup. < 25.000 m2s
	Sup. > 25.000 m2s
CANILLAS_ALBA_PARCELARIO_RUSTIC	
	Sup. < 25.000 m2s
	Sup. > 25.000 m2s
SAYALONGA_PARCELARIO_RUSTICA	
	Sup. < 25.000 m2s
	Sup. > 25.000 m2s
ALGARROBO_PARCELARIO_RUSTICA	
	Sup. < 25.000 m2s
	Sup. > 25.000 m2s
ARENAS_PARCELARIO_RUSTICA	
	Sup. < 25.000 m2s
	Sup. > 25.000 m2s

Que de lo anterior la determinación que establece la extensión mínima superficial para la totalidad de los municipios de Andalucía, no se ajusta a lo establecido por la ley por cuanto no se ha considerado las características de cada uno de los municipios de manera pormenorizada y su estructura parcelaria.





Ayuntamiento de Arenas. Área de Urbanismo.

Que igualmente la determinación que establece que la vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios deberán guardar una distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial, es generalista y no se ajusta a lo establecido en la Ley, puesto que la distancia de 200m., no tiene las mismas consecuencia a los efectos de la inducción de la formación de núcleo de población, que en un municipio con una topografía quebrada o accidentada.

Que igualmente la determinación que establece que la vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios deberán guardar una distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial penaliza a aquellos propietarios de parcelas que no han realizado construcción alguna sobre su parcela y que ven perjudicados sus derechos por aquellas edificaciones construidas de manera irregular o ilegal.

Que por todo lo anterior se propone que se elimine las determinaciones referentes a la parcela mínima, a la forma de las parcelas, de la superficie ocupada por la edificación, a la separación mínima a los linderos de la parcela y a la distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial, ya que se consideran que son cuestiones a determinar en base a las características particulares de cada uno de los municipios, debiendo requerir su estudio pormenorizado.

SEGUNDA.- Exclusión de las edificaciones vinculadas a explotación 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.

Que el apartado b del artículo 20 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece:

“Las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

.....

b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31.”

Que de lo anterior debe considerarse que cualquier actuación en suelo rústico deberá observar la cuestión de no formación de nuevo asentamiento.

Por otro lado, el proyecto de decreto de Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021 en exposición pública indica en el apartado 2.d del artículo 25 que se considera que la ejecución de las siguientes actuaciones induce a la formación de un nuevo asentamiento en suelo rústico:

“La ejecución de edificaciones o construcciones cuando en un radio de doscientos metros existan otras seis. Estas construcciones o edificaciones se considerarán con independencia de su uso y de





Ayuntamiento de Arenas. Área de Urbanismo.

su situación legal, no computando a estos efectos las construcciones e instalaciones auxiliares al servicio de una edificación principal ubicadas en la misma parcela.”

Que de lo anterior se considera que toda edificación o construcción incluso las vinculadas a explotación agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, deberá observar el cumplimiento del apartado 2.d indicado, lo que conlleva no permitir la normal actividad agrícola, ganadera,, ya que estará condicionada al cumplimiento de la distancia con otras edificaciones, lo que supone una limitación clara a los usos agrícolas, ganaderos,

Por todo ello, **DE LA ADMINISTRACION SOLICITAMOS:**

Que se tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo y se tenga por presentadas las presentes ALEGACIONES frente al **proyecto de decreto por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía**, de conformidad con los fundamentos expuestos en el cuerpo del presente, **SE ACUERDE:**

- 1. Modificar el documento de manera que las determinaciones referentes a evitar la formación de nuevos asentamientos, se realice de manera pormenorizada municipio a municipio, teniendo en cuenta las características de los municipios y su estructura parcelaria conforme expresamente exige el artículo 20 de la LISTA.**
- 2. Modificar el documento de manera que las determinaciones referentes a evitar la formación de nuevos asentamientos, no incluyan a las edificación o construcción incluso las vinculadas a explotación agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, al no poder conllevar estos usos la demanda de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza del suelo rústico.**

Lo que se solicita, por ser de Justicia, en Arenas, a la fecha de la firma electrónica.

EL ALCALDE,
Manuel Ríos Sánchez





Ayuntamiento de Canillas de Aceituno. Área de Urbanismo.

Vicente Campos González, Alcalde del Municipio de Canillas de Aceituno, ante la CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO comparezco y, como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Con fecha 9 de febrero de 2022, se somete a información pública el proyecto de decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, por un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al de la publicación de la presente resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

En atención a ello, por medio de la presente, dentro del plazo conferido por la administración venimos a presentar las siguientes,

ALEGACIONES

PRIMERA.- Incumplimiento de la Ley 7/2021.

Que el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece en su apartado 2 que:

“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.”

Que el artículo 20 de la mencionada Ley establece en referencia a la formación de nuevos asentamientos que:

“Las condiciones para impedir la formación de nuevos asentamientos se establecerán reglamentariamente teniendo en cuenta las características de los municipios, su estructura parcelaria y la existencia de agrupaciones de edificaciones irregulares, así como los parámetros de ocupación, de parcela y cualquier otro que se considere necesario para garantizar la preservación de las características del suelo rústico.”

Que de lo anterior se deduce que según la vigente ley para dilucidar si existe riesgo de formación de núcleo de población se deberá tener en cuenta entre otras las características de los municipios y su estructura parcelaria.

Por otro lado, el proyecto de decreto de Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021 en exposición pública indica en su artículo 32 la siguiente regulación para las viviendas no vinculadas en suelo rústico:

“Artículo 32. Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas.





Ayuntamiento de Canillas de Aceituno. Área de Urbanismo.

1. *En los términos previstos en este artículo, podrán implantarse en suelo rústico, con carácter extraordinario, viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo establecido en el artículo 25 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.”*
2. *Las viviendas unifamiliares aisladas desvinculadas de los usos ordinarios y extraordinarios contribuirán a la ordenación y desarrollo rural. A estos efectos, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y, en desarrollo de sus determinaciones, los Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional, podrán prever ámbitos en los que no sea procedente su implantación para el cumplimiento de tales fines. Del mismo modo, los instrumentos de ordenación urbanística general podrán establecer justificadamente ámbitos en los que no sea autorizable la ejecución de estas viviendas.*
3. *No podrán autorizarse viviendas unifamiliares en aquellos municipios en los que la superficie ocupada por agrupaciones de edificaciones irregulares que constituyan un asentamiento urbanístico en los términos del artículo 24 sea superior o igual al cincuenta por ciento de la superficie ocupada por el suelo urbano.*
4. *Los instrumentos de ordenación regularán las condiciones para la implantación de viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico. Dichas condiciones habrán de respetar, además de los parámetros establecidos en el artículo 25 para evitar la formación de nuevos asentamientos, los siguientes:*
 - a) *Se permitirá edificar en fincas legalmente segregadas, que en ningún caso serán inferiores a 2,5 hectáreas por vivienda. En suelos de naturaleza forestal la superficie mínima será de 5 hectáreas siempre que el régimen de protección, en su caso, no prohíba el uso residencial. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional podrán modular estos parámetros en atención a las particularidades de su ámbito, cuando se fundamente en la necesidad de luchar contra el despoblamiento de las zonas rurales o el fomento del desarrollo rural y la economía verde y circular.*
 - b) *La forma de las parcelas habrá de permitir trazar un círculo de 50 metros de radio en su interior.*
 - c) *La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del uno por ciento de la finca rústica, salvo para suelos de naturaleza forestal que será del 0,5 por ciento; el resto de la superficie habrá de mantenerse con sus características naturales propias. No obstante, el instrumento de ordenación urbanística general podrá permitir servicios complementarios de la vivienda unifamiliar, cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación. Se procurará la plantación de arbolado de especies autóctonas para la reducción del impacto paisajístico de estas actuaciones. Las viviendas podrán materializar una edificabilidad equivalente al uno por ciento de la superficie de la parcela, salvo para suelos de naturaleza forestal que será del 0,5 por ciento, con una altura máxima de siete metros hasta la cara superior del forjado de cubierta.*
 - d) *La vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios habrán de tener el carácter de aisladas. A estos efectos, su situación respetará una separación mínima de 25 metros a los linderos de la parcela.*
 - e) *Los servicios básicos deben garantizarse de forma autónoma y ambientalmente sostenibles, salvo que para el acceso a los mismos no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos. En cualquier caso, habrá de acreditarse el origen y suficiencia de los suministros, así como que se encuentran debidamente autorizados por el órgano sectorial correspondiente cuando sea preceptivo.*
 - f) *La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente, no permitiéndose la realización de movimientos de tierra que tengan como objeto la explanación de terrenos en pendiente, por desmonte, terraplén o ambos, que suponga una modificación de la topografía superior al 30% de la superficie ocupada por la vivienda.*
 - g) *La vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios deberán guardar una distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial, no permitiéndose más de una vivienda en una misma parcela. En estas edificaciones se prohíben las divisiones horizontales.*





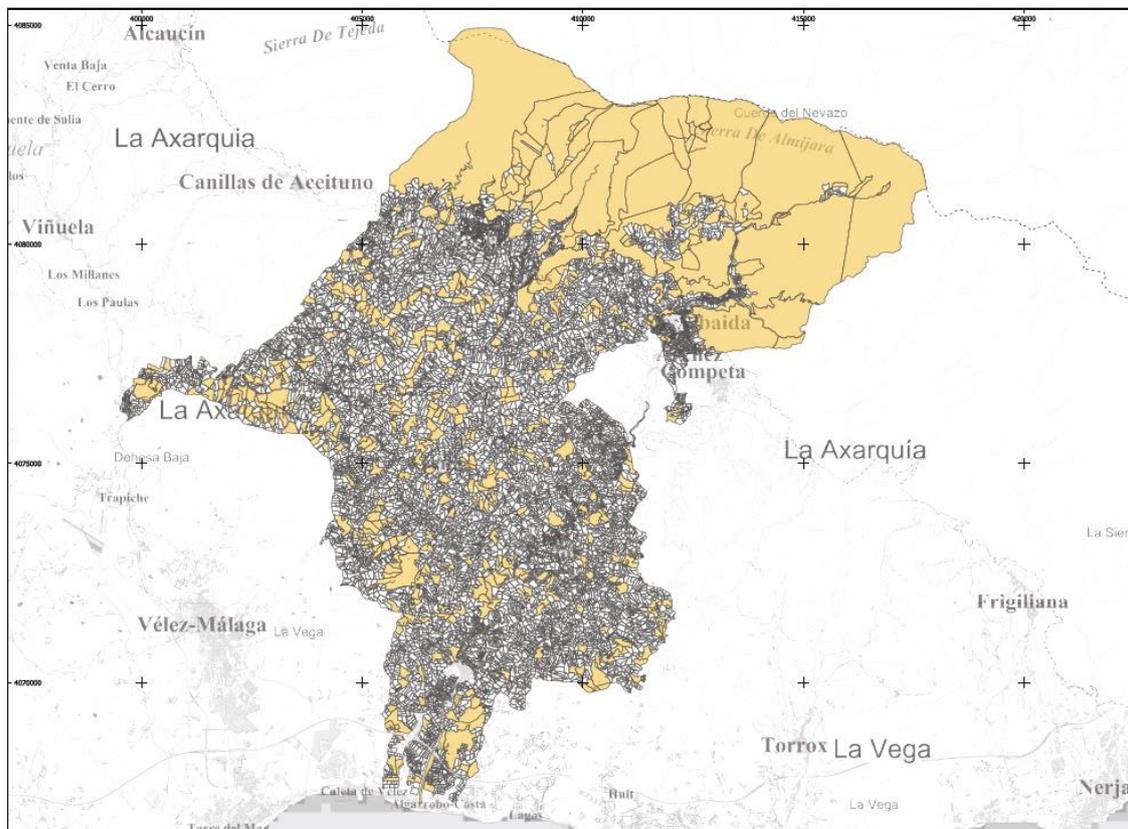
Ayuntamiento de Canillas de Aceituno. Área de Urbanismo.

h) Para garantizar la prevalencia de los usos ordinarios, no serán autorizables las viviendas cuya implantación pueda impedir la realización de actuaciones ordinarias en la parcela o las colindantes, dados los parámetros establecidos para su implantación en los instrumentos de ordenación o en la legislación sectorial aplicables.

5. Estas normas serán de aplicación directa en defecto de instrumento de ordenación territorial y urbanística o en caso de que este no contuviera condiciones relativas a edificaciones residenciales aisladas en suelo rústico. Asimismo, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el instrumento de ordenación cuando estas fueran menos restrictivas al respecto.”

Que analizado lo indicado en el mencionado artículo 32 del Reglamento, se considera que sus determinaciones no se ajustan a lo indicado por la Ley por cuanto las determinaciones dadas son generalistas sin que se haya realizado estudio pormenorizado para cada uno de los municipios que integran la comunidad autónoma andaluza.

Así como se puede ver en el análisis realizado del parcelario catastral de rústica en municipios de la comarca de la Axarquía, como son Arenas, Sedella, Salares, Canillas de Albaida, Algarrobo, observándose que las parcelas del suelo rústico con una extensión superficial superior a 2,5 ha. suponen un 2,38% de la totalidad de las parcelas del suelo rústico, tal y como se puede observar en el la imagen adjunta.

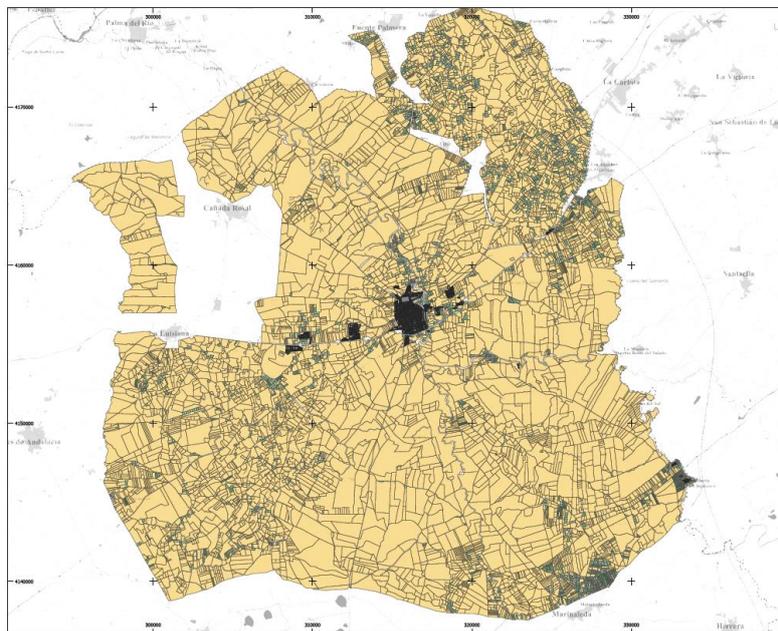




Ayuntamiento de Canillas de Aceituno. Área de Urbanismo.



Mientras que para el municipio de Écija se observa que las parcelas del suelo rústico del municipio con una extensión superficial superior a 2,5 ha. suponen un 54,77% de la totalidad de las parcelas del suelo rústico, tal y como se puede observar en el la imagen adjunta.





Ayuntamiento de Canillas de Aceituno. Área de Urbanismo.

Que de lo anterior la determinación que establece la extensión mínima superficial para la totalidad de los municipios de Andalucía, no se ajusta a lo establecido por la ley por cuanto no se ha considerado las características de cada uno de los municipios de manera pormenorizada y su estructura parcelaria.

Que igualmente la determinación que establece que la vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios deberán guardar una distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial, es generalista y no se ajusta a lo establecido en la Ley, puesto que la distancia de 200m., no tiene las mismas consecuencia a los efectos de la inducción de la formación de núcleo de población, que en un municipio con una topografía quebrada o accidentada.

Que igualmente la determinación que establece que la vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios deberán guardar una distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial penaliza a aquellos propietarios de parcelas que no han realizado construcción alguna sobre su parcela y que ven perjudicados sus derechos por aquellas edificaciones construidas de manera irregular o ilegal.

Que por todo lo anterior se propone que se elimine las determinaciones referentes a la parcela mínima, a la forma de las parcelas, de la superficie ocupada por la edificación, a la separación mínima a los linderos de la parcela y a la distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial, ya que se consideran que son cuestiones a determinar en base a las características particulares de cada uno de los municipios, debiendo requerir su estudio pormenorizado.

SEGUNDA.- Exclusión de las edificaciones vinculadas a explotación 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.

Que el apartado b del artículo 20 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece:

“Las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

.....

b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31.”

Que de lo anterior debe considerarse que cualquier actuación en suelo rústico deberá observar la cuestión de no formación de nuevo asentamiento.





Ayuntamiento de Canillas de Aceituno. Área de Urbanismo.

Por otro lado, el proyecto de decreto de Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021 en exposición pública indica en el apartado 2.d del artículo 25 que se considera que la ejecución de las siguientes actuaciones induce a la formación de un nuevo asentamiento en suelo rústico:

“La ejecución de edificaciones o construcciones cuando en un radio de doscientos metros existan otras seis. Estas construcciones o edificaciones se considerarán con independencia de su uso y de su situación legal, no computando a estos efectos las construcciones e instalaciones auxiliares al servicio de una edificación principal ubicadas en la misma parcela.”

Que de lo anterior se considera que toda edificación o construcción incluso las vinculadas a explotación agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, deberá observar el cumplimiento del apartado 2.d indicado, lo que conlleva no permitir la normal actividad agrícola, ganadera,, ya que estará condicionada al cumplimiento de la distancia con otras edificaciones, lo que supone una limitación clara a los usos agrícolas, ganaderos,

Por todo ello, **DE LA ADMINISTRACION SOLICITAMOS:**

Que se tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo y se tenga por presentadas las presentes ALEGACIONES frente al **proyecto de decreto por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía**, de conformidad con los fundamentos expuestos en el cuerpo del presente, **SE ACUERDE:**

- 1. Modificar el documento de manera que las determinaciones referentes a evitar la formación de nuevos asentamientos, se realice de manera pormenorizada municipio a municipio, teniendo en cuenta las características de los municipios y su estructura parcelaria conforme expresamente exige el artículo 20 de la LISTA.**
- 2. Modificar el documento de manera que las determinaciones referentes a evitar la formación de nuevos asentamientos, no incluyan a las edificación o construcción incluso las vinculadas a explotación agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, al no poder conllevar estos usos la demanda de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza del suelo rústico.**

Lo que se solicita, por ser de Justicia, en Canillas de Aceituno, a la fecha de la firma electrónica.

EL ALCALDE,
Vicente Campos González





Obdulio P6rez Fern6ndez, Alcalde del Municipio de C6mpeta, ante la CONSEJER6A DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACI6N DEL TERRITORIO comparezco y, como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Con fecha 9 de febrero de 2022, se somete a informaci6n p6blica el proyecto de decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andaluc6a, por un plazo de quince d6as h6biles contados a partir del d6a siguiente al de la publicaci6n de la presente resoluci6n en el Bolet6n Oficial de la Junta de Andaluc6a.

En atenci6n a ello, por medio de la presente, dentro del plazo conferido por la administraci6n venimos a presentar las siguientes,

ALEGACIONES

PRIMERA.- Incumplimiento de la Ley 7/2021.

Que el art6culo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andaluc6a establece en su apartado 2 que:

“En los t6rminos que se establezcan reglamentariamente podr6n autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formaci6n de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el apartado b del art6culo 20 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo r6stico.”

Que el art6culo 20 de la mencionada Ley establece en referencia a la formaci6n de nuevos asentamientos que:

“Las condiciones para impedir la formaci6n de nuevos asentamientos se establecer6n reglamentariamente teniendo en cuenta las caracter6sticas de los municipios, su estructura parcelaria y la existencia de agrupaciones de edificaciones irregulares, as6 como los par6metros de ocupaci6n, de parcela y cualquier otro que se considere necesario para garantizar la preservaci6n de las caracter6sticas del suelo r6stico.”

Que de lo anterior se deduce que seg6n la vigente ley para dilucidar si existe riesgo de formaci6n de n6cleo de poblaci6n se deber6 tener en cuenta entre otras las caracter6sticas de los municipios y su estructura parcelaria.

Por otro lado, el proyecto de decreto de Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021 en exposici6n p6blica indica en su art6culo 32 la siguiente regulaci6n para las viviendas no vinculadas en suelo r6stico:

“Art6culo 32. Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas.





1. En los términos previstos en este artículo, podrán implantarse en suelo rústico, con carácter extraordinario, viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo establecido en el artículo 25 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.”

2. Las viviendas unifamiliares aisladas desvinculadas de los usos ordinarios y extraordinarios contribuirán a la ordenación y desarrollo rural. A estos efectos, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y, en desarrollo de sus determinaciones, los Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional, podrán prever ámbitos en los que no sea procedente su implantación para el cumplimiento de tales fines. Del mismo modo, los instrumentos de ordenación urbanística general podrán establecer justificadamente ámbitos en los que no sea autorizable la ejecución de estas viviendas.

3. No podrán autorizarse viviendas unifamiliares en aquellos municipios en los que la superficie ocupada por agrupaciones de edificaciones irregulares que constituyan un asentamiento urbanístico en los términos del artículo 24 sea superior o igual al cincuenta por ciento de la superficie ocupada por el suelo urbano.

4. Los instrumentos de ordenación regularán las condiciones para la implantación de viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico. Dichas condiciones habrán de respetar, además de los parámetros establecidos en el artículo 25 para evitar la formación de nuevos asentamientos, los siguientes:

a) Se permitirá edificar en fincas legalmente segregadas, que en ningún caso serán inferiores a 2,5 hectáreas por vivienda. En suelos de naturaleza forestal la superficie mínima será de 5 hectáreas siempre que el régimen de protección, en su caso, no prohíba el uso residencial. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional podrán modular estos parámetros en atención a las particularidades de su ámbito, cuando se fundamente en la necesidad de luchar contra el despoblamiento de las zonas rurales o el fomento del desarrollo rural y la economía verde y circular.

b) La forma de las parcelas habrá de permitir trazar un círculo de 50 metros de radio en su interior.

c) La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del uno por ciento de la finca rústica, salvo para suelos de naturaleza forestal que será del 0,5 por ciento; el resto de la superficie habrá de mantenerse con sus características naturales propias. No obstante, el instrumento de ordenación urbanística general podrá permitir servicios complementarios de la vivienda unifamiliar, cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación. Se procurará la plantación de arbolado de especies autóctonas para la reducción del impacto paisajístico de estas actuaciones. Las viviendas podrán materializar una edificabilidad equivalente al uno por ciento de la superficie de la parcela, salvo para suelos de naturaleza forestal que será del 0,5 por ciento, con una altura máxima de siete metros hasta la cara superior del forjado de cubierta.

d) La vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios habrán de tener el carácter de aisladas. A estos efectos, su situación respetará una separación mínima de 25 metros a los linderos de la parcela.

e) Los servicios básicos deben garantizarse de forma autónoma y ambientalmente sostenibles, salvo que para el acceso a los mismos no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos. En cualquier caso, habrá de acreditarse el origen y suficiencia de los suministros, así como que se encuentran debidamente autorizados por el órgano sectorial correspondiente cuando sea preceptivo.

f) La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente, no permitiéndose la realización de movimientos de tierra que tengan como objeto la explanación de terrenos en pendiente, por desmonte, terraplén o ambos, que suponga una modificación de la topografía superior al 30% de la superficie ocupada por la vivienda.

g) La vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios deberán guardar una distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial, no permitiéndose más de una vivienda en una misma parcela. En estas edificaciones se prohíben las divisiones horizontales.



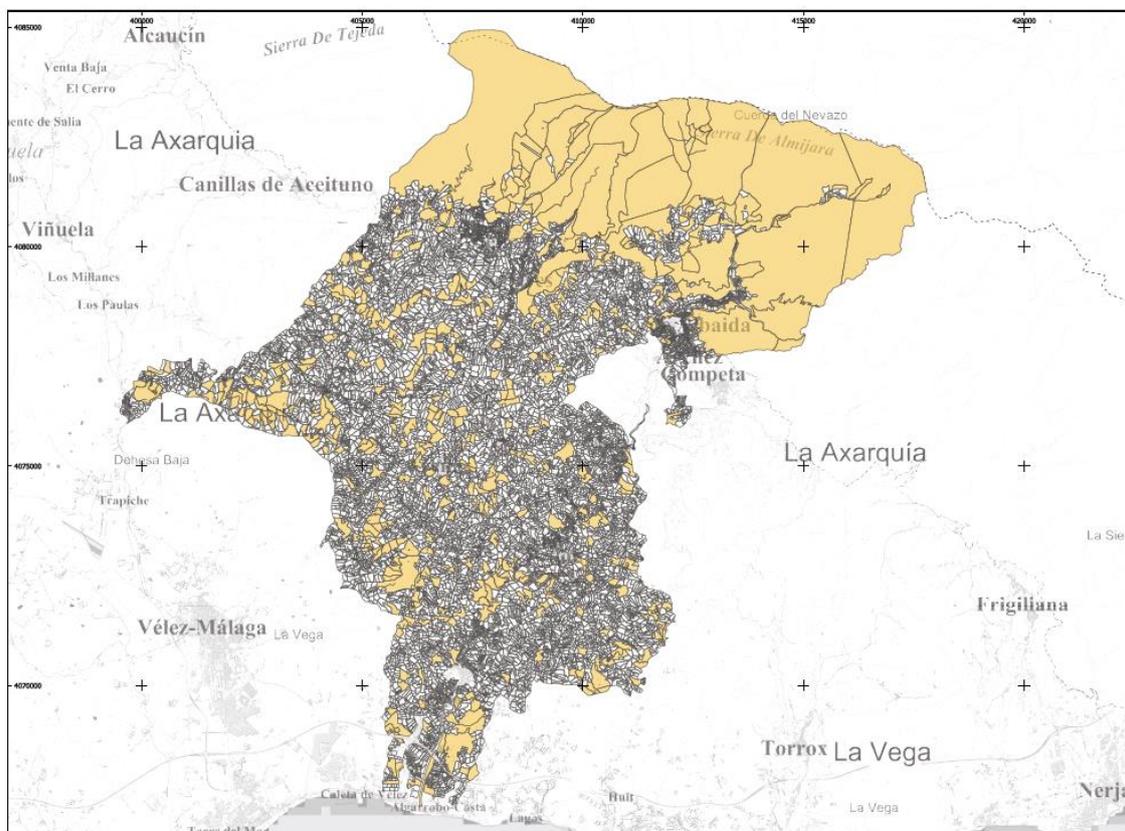


h) Para garantizar la prevalencia de los usos ordinarios, no ser6n autorizables las viviendas cuya implantaci6n pueda impedir la realizaci6n de actuaciones ordinarias en la parcela o las colindantes, dados los par6metros establecidos para su implantaci6n en los instrumentos de ordenaci6n o en la legislaci6n sectorial aplicables.

5. Estas normas ser6n de aplicaci6n directa en defecto de instrumento de ordenaci6n territorial y urbanística o en caso de que este no contuviera condiciones relativas a edificaciones residenciales aisladas en suelo r6stico. Asimismo, prevalecer6n sobre las determinaciones contenidas en el instrumento de ordenaci6n cuando estas fueran menos restrictivas al respecto."

Que analizado lo indicado en el mencionado art6culo 32 del Reglamento, se considera que sus determinaciones no se ajustan a lo indicado por la Ley por cuanto las determinaciones dadas son generalistas sin que se haya realizado estudio pormenorizado para cada uno de los municipios que integran la comunidad aut6noma andaluza.

As6 como se puede ver en el an6lisis realizado del parcelario catastral de r6stico en municipios de la comarca de la Axarqu6a, como son Arenas, Sedella, Salares, Canillas de Albaida, Algarrobo, observ6ndose que las parcelas del suelo r6stico con una extensi6n superficial superior a 2,5 ha. suponen un 2,38% de la totalidad de las parcelas del suelo r6stico, tal y como se puede observar en el la imagen adjunta.

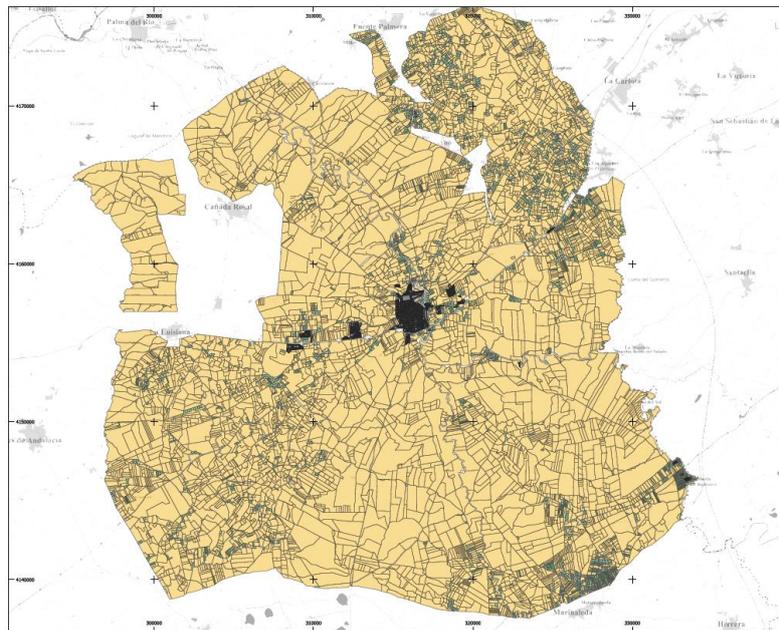




LEYENDA

SEDELLA_PARCELARIO_RUSTICA
Sup. < 25.000 m2s
Sup. > 25.000 m2s
SALARES_PARCELARIO_RUSTICA
Sup. < 25.000 m2s
Sup. > 25.000 m2s
CANILLAS_ALBA_PARCELARIO_RUSTIC
Sup. < 25.000 m2s
Sup. > 25.000 m2s
SAYALONGA_PARCELARIO_RUSTICA
Sup. < 25.000 m2s
Sup. > 25.000 m2s
ALGARROBO_PARCELARIO_RUSTICA
Sup. < 25.000 m2s
Sup. > 25.000 m2s
ARENAS_PARCELARIO_RUSTICA
Sup. < 25.000 m2s
Sup. > 25.000 m2s

Mientras que para el municipio de Écija se observa que las parcelas del suelo rústico del municipio con una extensión superficial superior a 2,5 ha. suponen un 54,77% de la totalidad de las parcelas del suelo rústico, tal y como se puede observar en el la imagen adjunta.



LEYENDA

ECUJA_PARCELARIO_URBANA
ECIJA_PARCELARIO_RUSTICA
Sup. < 5.000 m2s
Entre 5.000 y 10.000 m2s
Entre 10.000 y 15.000 m2s
Entre 15.000 y 20.000 m2s
Entre 20.000 y 25.000 m2s
Sup. > 25.000 m2s





Que de lo anterior la determinación que establece la extensión mínima superficial para la totalidad de los municipios de Andalucía, no se ajusta a lo establecido por la ley por cuanto no se ha considerado las características de cada uno de los municipios de manera pormenorizada y su estructura parcelaria.

Que igualmente la determinación que establece que la vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios deberán guardar una distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial, es generalista y no se ajusta a lo establecido en la Ley, puesto que la distancia de 200m., no tiene las mismas consecuencia a los efectos de la inducción de la formación de núcleo de población, que en un municipio con una topografía quebrada o accidentada.

Que igualmente la determinación que establece que la vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios deberán guardar una distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial penaliza a aquellos propietarios de parcelas que no han realizado construcción alguna sobre su parcela y que ven perjudicados sus derechos por aquellas edificaciones construidas de manera irregular o ilegal.

Que por todo lo anterior se propone que se elimine las determinaciones referentes a la parcela mínima, a la forma de las parcelas, de la superficie ocupada por la edificación, a la separación mínima a los linderos de la parcela y a la distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial, ya que se consideran que son cuestiones a determinar en base a las características particulares de cada uno de los municipios, debiendo requerir su estudio pormenorizado.

SEGUNDA.- Exclusión de las edificaciones vinculadas a explotación 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.

Que el apartado b del artículo 20 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece:

“Las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

.....

b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31.”

Que de lo anterior debe considerarse que cualquier actuación en suelo rústico deberá observar la cuestión de no formación de nuevo asentamiento.





Por otro lado, el proyecto de decreto de Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021 en exposición pública indica en el apartado 2.d del artículo 25 que se considera que la ejecución de las siguientes actuaciones induce a la formación de un nuevo asentamiento en suelo rústico:

“La ejecución de edificaciones o construcciones cuando en un radio de doscientos metros existan otras seis. Estas construcciones o edificaciones se considerarán con independencia de su uso y de su situación legal, no computando a estos efectos las construcciones e instalaciones auxiliares al servicio de una edificación principal ubicadas en la misma parcela.”

Que de lo anterior se considera que toda edificación o construcción incluso las vinculadas a explotación agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, deberá observar el cumplimiento del apartado 2.d indicado, lo que conlleva no permitir la normal actividad agrícola, ganadera,, ya que estará condicionada al cumplimiento de la distancia con otras edificaciones, lo que supone una limitación clara a los usos agrícolas, ganaderos,

Por todo ello, **DE LA ADMINISTRACION SOLICITAMOS:**

Que se tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo y se tenga por presentadas las presentes ALEGACIONES frente al **proyecto de decreto por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía**, de conformidad con los fundamentos expuestos en el cuerpo del presente, **SE ACUERDE:**

- 1. Modificar el documento de manera que las determinaciones referentes a evitar la formación de nuevos asentamientos, se realice de manera pormenorizada municipio a municipio, teniendo en cuenta las características de los municipios y su estructura parcelaria conforme expresamente exige el artículo 20 de la LISTA.**
- 2. Modificar el documento de manera que las determinaciones referentes a evitar la formación de nuevos asentamientos, no incluyan a las edificación o construcción incluso las vinculadas a explotación agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, al no poder conllevar estos usos la demanda de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza del suelo rústico.**

Lo que se solicita, por ser de Justicia, en Cómputa, a la fecha de la firma electrónica.

EL ALCALDE,
Obdulio Pérez Fernández



Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

Sección de Ordenación Urbanística. Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Artículo:	Denominación:	
Artículo 10.2	Artículo 10.2 Los Colegios Profesionales	

Redacción propuesta:

2. Cuando actúen en cumplimiento de un encargo realizado por personas o entidades privadas para el ejercicio de las tareas de verificación, comprobación y control del cumplimiento de la normativa, los colegios profesionales deberán cumplir con las obligaciones contenidas en el presente Reglamento en relación a los requisitos de organización y funcionamiento, **previa inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas CERTIFICADORAS**.

Justificación de la redacción propuesta:

Se sustituye el término "**Registro de Entidades Urbanística de COLABORACIÓN**" por el de "**Registro de Entidades Urbanística CERTIFICADORAS**", ya que, en ese caso, sus funciones serán las contempladas para las entidades descritas en el artículo.9 c) de la LISTA y el apartado 11 de la Disposición adicional segunda del Reglamento.

Artículo 9.c):

- c) *Con el mismo alcance y funciones que los previstos en el párrafo b), **podrán colaborar con la Administración entidades privadas debidamente habilitadas que se constituyan en entidades urbanísticas certificadoras** cuyos requisitos de organización, funcionamiento, habilitación y registro se establecerán reglamentariamente.*

Disposición adicional segunda del Reglamento apartado 11:

11. Los Colegios Profesionales podrán constituirse en entidades públicas certificadoras mediante su inscripción en el REUCA para lo que deberá cumplir los requisitos y obligaciones contenidos en el presente Reglamento. La inscripción en el REUCA implicará el deber a someterse al régimen de obligaciones, auditorías, e incompatibilidades establecidas en esta disposición adicional. La inscripción de los Colegios profesionales en el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras de Andalucía se efectuará en una sección independiente, identificando al personal adscrito al mismo, el cual ejercerá en exclusiva las funciones de verificación, inspección y control de las actuaciones urbanísticas previstas en este reglamento.

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

Sección de Ordenación Urbanística. Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Artículo:	Denominación:	
Artículo 14 Artículo 15 Artículo 16	Artículo 14. Obligaciones de las entidades certificadoras <u>colaboradoras</u> . Artículo 15. Régimen de incompatibilidades de las entidades certificadoras <u>colaboradoras</u> . Artículo 16. El informe o certificado de las entidades certificadoras <u>colaboradoras</u> .	

Redacción propuesta:

Artículo 14. Obligaciones de las entidades URBANÍSTICAS certificadoras
Artículo 15. Régimen de incompatibilidades de las entidades URBANÍSTICAS certificadoras
Artículo 16. El informe o certificado de las entidades URBANÍSTICAS certificadoras

Justificación de la redacción propuesta:

Se sustituye el término "**entidades certificadoras colaboradoras**" por el término "**entidades urbanísticas certificadoras**", para ajustar la terminología a la recogida en el artículo 9.c) de la Ley:

*c) Con el mismo alcance y funciones que los previstos en el párrafo b), podrán colaborar con la Administración entidades privadas debidamente habilitadas que se constituyan en **entidades urbanísticas certificadoras** cuyos requisitos de organización, funcionamiento, habilitación y registro se establecerán reglamentariamente.*

Se entiende que la introducción del término "**colaboradoras**" en el enunciado de los artículos crea confusión, ya que parecen referirse también a las **entidades colaboradoras** recogidas en el art.9 apartado a) de la Ley:

*a) **Constituir entidades colaboradoras** que tengan por objeto la promoción de la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o la asunción de la conservación de las obras de urbanización, entre otros.*

Así mismo, se debería establecer en el Reglamento **el régimen de incompatibilidades de los Colegios profesionales** cuando éstos se constituyan como la **entidad urbanística certificadora** establecida en el art.9.c) de la Ley, aspecto no contemplado en ninguno de los artículos del Capítulo IV "La colaboración pública-privada" de Reglamento.

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE MÁLAGA
Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento

Artículo:	Denominación:	
17	Convenios con personas públicas o privadas	

Redacción propuesta:

Apartado 2. a)

a) Convenios urbanísticos de planeamiento para la **tramitación de propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística y/o** preparación o iniciación de los instrumentos de ordenación y acuerdos **a fin de armonizar los intereses públicos con los privados y la más eficaz tramitación de los respectivos procedimientos.** Estos convenios se incorporarán a los correspondientes expedientes desde el inicio del procedimiento.

Justificación de la redacción propuesta:

No se contempla esta posibilidad dentro de los convenios de planeamiento y, la delimitación de ATUs, será una de las cuestiones que más necesitarán conveniarse, a fin de armonizar los intereses públicos con los privados.

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

Sección de Ordenación Urbanística. Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Artículo:	Denominación:	
Artículo 26.9	ACTUACIONES en SUELO RÚSTICO.	

Redacción propuesta:

Eliminar la limitación de obras de rehabilitación, reconstrucción y ampliación referidas al uso residencial en viviendas existentes anteriores al 75.

9. Con independencia del régimen de fuera de ordenación al que, en su caso, estuvieran sujetas y cualquiera que su tipología y el uso que tengan implantado en la actualidad y con la finalidad de mejorar el desarrollo del medio rural, las edificaciones ubicadas en suelo rústico existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma sobre el régimen del suelo y ordenación urbana podrán realizar, previas las autorizaciones y licencias correspondientes, obras de rehabilitación, reconstrucción y ampliación siempre que se mantengan las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria y no se superen los parámetros de ocupación y edificabilidad máxima, cuando dichas obras tengan como justificación la implantación o el mantenimiento de usos terciarios, turísticos, culturales, artesanales, equipamientos, **residenciales**, y otros extraordinarios, siempre que dicho uso sea compatible con la ordenación urbanística y territorial y la normativa sectorial de aplicación, en su caso.

Para la implantación o el mantenimiento de usos distintos a los anteriores podrán realizarse las obras autorizables según el régimen jurídico en el que se encuentre la edificación.

Justificación de la redacción propuesta:

Se proponen estas puntualizaciones ya que esta nueva Ley incorpora de forma clara la perspectiva de sostenibilidad social, ambiental y económica en todo el proceso de planificación y edificación.

Por lo que parece coherente apostar por la recuperación de las edificaciones y sus usos preexistentes, sin excluir el residencial cuando se admiten todos los demás.

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

Sección de Ordenación Urbanística. Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Artículo:	Denominación:	
Artículo 32.+	VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS NO VINCULADAS.	

Redacción propuesta:

Añadir al artículo 32 un apartado f.1. **Adaptación e integración con el entorno.**

- Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminados, con empleo de las formas y materiales que favorezcan la integración en su entorno inmediato, justificando su adecuación a las características naturales y culturales del paisaje.
- El entorno a la vivienda, así como el acceso, será de materiales blandos, adecuados al entorno, tanto a nivel paisajístico como climático, que se integren con la vegetación autóctona y permitan la circulación del agua.
- Se exigirá el aprovechamiento de las energías naturales, minimizando el consumo de recursos energéticos en la vivienda, priorizando la orientación, la utilización de aguas pluviales para el riego de huertos o el aprovechamiento de los flujos de ventilación por la colocación adecuada de las puertas y ventanas.
- Contar con un sistema de saneamiento autosuficiente, que deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento.
- En todo caso, está prohibida la instalación de contenedores, caravanas o cualquier otro bien mueble o vivienda móvil.

Justificación de la redacción propuesta:

En contraposición al artículo 26 apartado 3, donde se regulan las edificaciones no residenciales, se echa en falta la regulación de la edificación cuando tenga uso extraordinario de residencial. Para que se garanticen todas las medidas de protección del medio rural.

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

Sección de Ordenación Urbanística. Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Artículo:	Denominación:	
Artículo 32.4c)	VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS NO VINCULADAS.	

Redacción propuesta:

- c) La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del uno por ciento de la finca rústica, salvo para suelos de naturaleza forestal que será del 0,5 por ciento; el resto de la superficie habrá de mantenerse con sus características naturales propias. No obstante, el instrumento de ordenación urbanística general podrá permitir servicios complementarios de la vivienda unifamiliar, cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación. **En cualquier caso, el 75% de la superficie de la parcela, como mínimo, deberá cumplir con los objetivos de regeneración paisajística (art. 61 Catalogo de Paisaje), en cuanto a la replantación con las correspondientes especies autóctonas.** Las viviendas podrán materializar una edificabilidad equivalente al uno por ciento de la superficie de la parcela, salvo para suelos de naturaleza forestal que será del 0,5 por ciento, con una altura máxima de siete metros hasta la cara superior del forjado de cubierta.

Justificación de la redacción propuesta:

Desde el objetivo de la recuperación del medio rural, es conveniente fomentar su reforestación, respondiendo al concepto de proporcionalidad que se pretende desde esta nueva Ley.

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

Sección de Ordenación Urbanística. Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Artículo:	Denominación:	
Artículo 45.1.c	Artículo 45. Propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.	

Redacción propuesta:

Artículo 45. Propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

1...

c) El Plan de Ordenación ~~de (tachar)~~ Urbana o el Plan Básico de Ordenación Municipal, en su caso, incorporará preceptivamente la propuesta de delimitación de aquellos ámbitos que constituyan vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o, teniéndola, se considere necesaria su revisión.

Las nuevas propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística en ámbitos que constituyan vacíos urbanos se tramitarán como una modificación de dicho Instrumento de Planeamiento.

Justificación de la redacción propuesta:

Debe entenderse que si constituye una determinación preceptiva de los POU conforme al propio artículo 45.1 c), no deberían delimitarse si no están previstos en dicho instrumento, salvo que se trate de una innovación del mismo.

Resulta contradictorio con Disposición transitoria segunda apartado 3º de la Ley que dice que pueden delimitarse AU y ATU en suelo urbano en ausencia de POU

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

Sección de Ordenación Urbanística. Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Artículo:	Denominación:	
Artículo 45.2.b	Artículo 45. Propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.	

Redacción propuesta:

Las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística incluirán una propuesta para las determinaciones urbanísticas que, en todo caso, corresponderá establecer al instrumento de ordenación urbanística detallada, en el marco de los criterios contenidos en el instrumento de ordenación urbanística general y, en su caso, en el Plan de Ordenación Urbana. **En el caso de Planeamiento General no adaptado a la presente Ley deberá redactarse previamente el POU o el PGOM según proceda.**

Dichas bases habrán de desarrollar, al menos, los siguientes aspectos:

- 1º Uso global, índice de edificabilidad y densidad máximos.
- 2º Sistemas generales a incluir o adscribir a la actuación y redes generales de infraestructuras y servicios necesarias así como, en su caso, la conexión con las redes exteriores.
- 3º Sistemas locales a incluir en la actuación.
- 4º Criterios para la ordenación urbanística detallada.
- 5º Una estimación de los costes de urbanización con detalle suficiente que permita calcular de modo aproximado los gastos imputables a la actuación.
- 6º- Los criterios de distribución de las cargas y beneficios entre los afectados.
- 7º El establecimiento, en su caso, de una o varias unidades de ejecución, así como, los criterios para su delimitación y los plazos para su ejecución

Justificación de la redacción propuesta:

El alcance de los aspectos enunciados debe hacerse al amparo de Instrumentos de Ordenación Urbana General.

Resulta contradictorio con Disposición transitoria segunda apartado 3º de la Ley que dice que pueden delimitarse AU y ATU en suelo urbano en ausencia de POU

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

Sección de Ordenación Urbanística. Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Artículo:	Denominación:	
Artículo 47.	Definiciones sobre aprovechamientos urbanísticos y las áreas de reparto.	

Redacción propuesta:

Artículo 47. Definiciones sobre aprovechamientos urbanísticos y las áreas de reparto.
e) Aprovechamiento preexistente de un ámbito urbanístico es la suma de los aprovechamientos atribuidos a cada parcela **ya materializados** en virtud del anterior instrumento de ordenación urbanística con ordenación detallada, una vez descontados los deberes y cargas urbanísticos que, en su caso, quedarán pendientes de satisfacer.

Justificación de la redacción propuesta:

Debe entenderse que los aprovechamientos no materializados son meras expectativas que no deben generar derechos ya que en virtud del artículo 11 de la Ley del Suelo Estatal La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva.

Los aprovechamientos no materializados o los materializados que no sean acordes con el nuevo instrumento de planeamiento quedan sustituidos por los previstos en la nueva ordenación.

Artículo 11.

Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

Sección de Ordenación Urbanística. Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Artículo:	Denominación:	
Artículo 52.4	Actuaciones de mejora urbana	

Redacción propuesta:

Art 52.4 La delimitación del área de mejora urbana no podrá contradecir las determinaciones **generales** que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.

Justificación de la redacción propuesta:

Si el POU, como todos los PGOU vigentes a día de hoy, fija los usos e intensidades de todas las parcelas de suelo urbano, y esas determinaciones no se pueden contradecir, las actuaciones de reforma interior quedan vacías de contenido. Entendemos que el espíritu de la norma es evitar cambios globales (de residencial a industrial, por ejemplo).

La norma parece redactada para un futuro en que cada plan está redactado a la escala y detalle correspondiente a su naturaleza, pero se va a aplicar sobre los PGOU actuales que descienden a mucho detalle. Es posible que el desajuste que señalamos aquí se produzca en otros artículos.

Si no se admite esta alegación debe plantearse una nueva disposición transitoria que permita armonizar adecuadamente los PGOU y las nuevas normas contenidas en la LISTA y REGLAMENTO.

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

Sección de Ordenación Urbanística. Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Artículo:	Denominación:	
Artículo 54.4	Actuaciones de reforma interior	

Redacción propuesta:

Art. 54.4. El ámbito de estas actuaciones se delimitará, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente por el Plan de Reforma Interior, no pudiendo contradecir en este último caso las determinaciones **generales** del Plan de Ordenación Urbana.

Justificación de la redacción propuesta:

Si el POU, como todos los PGOU vigentes a día de hoy, fija los usos e intensidades de todas las parcelas de suelo urbano, y esas determinaciones no se pueden contradecir, las actuaciones de reforma interior quedan vacías de contenido. Entendemos que el espíritu de la norma es evitar cambios globales (de residencial a industrial, por ejemplo).

La norma parece redactada para un futuro en que cada plan está redactado a la escala y detalle correspondiente a su naturaleza, pero se va a aplicar sobre los PGOU actuales que descienden a mucho detalle. Es posible que el desajuste que señalamos aquí se produzca en otros artículos.

Si no se admite esta alegación debe plantearse una nueva disposición transitoria que permita armonizar adecuadamente los PGOU y las nuevas normas contenidas en la LISTA y REGLAMENTO.

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

Sección de Ordenación Urbanística. Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Artículo:	Denominación:	
Artículo 59	Principios básicos para la ordenación del litoral.	

Redacción propuesta:

1. Se considera espacio litoral, a los efectos de la Ley, la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre definida por la legislación específica en materia de costas, excluyendo de la misma las zonas contiguas a los márgenes de los ríos. En cumplimiento de lo establecido en dicha legislación, la zona de influencia incluye como mínimo la franja de 500 metros medida tierra adentro desde la línea que determina el dominio público marítimo-terrestre, sin perjuicio de los ajustes que establezcan los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
2. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán incorporar al espacio litoral aquellas otras zonas que se consideren necesarias para alcanzar los objetivos de protección y accesibilidad del litoral por reunir alguna de las siguientes características:
 - a) Localización en contigüidad con suelos preservados por la planificación sectorial o territorial.
 - b) Constituir ámbitos territoriales de características fisiográficas homogéneas con la zona de influencia del dominio público del marítimo terrestre.
 - c) Formar parte de corredores o ámbitos de conexión del sistema costero con los suelos rústicos interiores, con el objetivo de preservar la funcionalidad de los ecosistemas y evitar su fragmentación.
 - d) Formar parte de ámbitos colindantes con la zona de influencia del dominio marítimo terrestre que resulten afectados por riesgos naturales inherentes al medio litoral.
- 3. Los instrumentos de ordenación urbanística general deberán incorporar normas y directrices sobre espacio litoral que, cumpliendo con la legislación sectorial, incluyan determinaciones sobre construcciones, ejecución o mejora de paseos marítimos, instalaciones de playas, accesos, adecuación y/o integración de infraestructuras urbanas, y análogas, permitan regular las actuaciones sobre dicho espacio cumpliendo objetivos de cualificación del espacio público litoral y del uso ciudadano del mismo.**

Justificación de la redacción propuesta:

Es obvia la escasez de planificación sobre el espacio litoral en los planes generales aprobados hasta la fecha, fuera de su clasificación como suelo no urbanizable y la remisión a la legislación sectorial. Al no existir, en la mayoría de los casos, directrices ni determinaciones propiamente urbanística que regulen el qué, cómo y dónde (o donde no) de lo permitido por la legislación sectorial, provoca disfunciones e impactos muy visibles en el paisaje litoral, que cuando menos merecen definirse con carácter de directrices.

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

Sección de Ordenación Urbanística. Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Artículo:	Denominación:	
Artículo 75.2.c	Artículo 75. Criterios para la Ordenación Urbanística	

Redacción propuesta:

c) Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico atenderán a criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, de acuerdo a las necesidades objetivas de crecimiento, evitando el consumo innecesario de suelo. Se delimitarán los suelos estrictamente necesarios para demandas debidamente justificadas, con parámetros urbanísticos que justifiquen su consumo y rentabilización como recurso natural limitado, especialmente respecto a la edificabilidad y densidad. A tal fin, los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación urbanística general **deberán** establecer **ocupaciones de suelo máximas así como determinar las densidades e índices de edificabilidad acordes para los nuevos desarrollos.**

Justificación de la redacción propuesta:

Establecer edificabilidad y densidad como mínimos tal y como está redactado ahora el artículo no garantiza en absoluto que el consumo de suelo sea el mínimo necesario. Lo que se debe acotar como máximo es la ocupación de suelo y las edificabilidades deben fijarse en los instrumentos de ordenación general para minimizar impactos y que las actuaciones de nueva ciudad se valoren desde el interés general.

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

Sección de Ordenación Urbanística. Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Artículo:	Denominación:	
Artículo 76.5	Artículo 76.5. Reservas y estándares Dotacionales	

Redacción propuesta:

Los instrumentos de ordenación urbanística general deberán:
Establecer un plazo de vigencia para las reservas concretas de suelo para la implantación o ampliación de los sistemas generales previstos en la planificación sectorial de acuerdo con la programación establecida, con independencia de que su obtención corresponda o no al municipio, así como para las reservas de sistemas generales de carácter municipal que resulte necesario ampliar o implantar, de conformidad con el diagnóstico realizado por el instrumento de ordenación urbanística general. Dichas reservas dejarán de tener efectos desde el incumplimiento del plazo previsto en la planificación sectorial y, en su defecto, desde el plazo que fije el instrumento de ordenación urbanística general.

Mantener el estándar existente o, en su caso, alcanzar una dotación mínima de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes de:

1º 5 metros cuadrados por habitantes previstos en los municipios de menos de 10.000 habitantes.

2º 7 metros cuadrados por habitantes previstos en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes.

3º 10 metros cuadrados por habitante previstos en los municipios mayores de 100.000 habitantes.

Al menos el cincuenta por ciento de la superficie de esta dotación deberá destinarse a zonas verdes. A los efectos de la Ley y de este Reglamento, se considerarán zonas verdes los terrenos integrantes del sistema general o local de espacios libres y zonas verdes dotados de vegetación que presentan una superficie permeable y desarrollan funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las de esparcimiento propias de los espacios libres.

Los instrumentos de ordenación urbanística detallada que ordenen las actuaciones de transformación urbanística en cualquier clase de suelo **previstos en PGOM y/o POU** deberán, en el marco de lo establecido por **los citados instrumentos**, incluir los nuevos sistemas generales de espacios libres y zonas verdes establecidos en este apartado.

Justificación de la redacción propuesta:

El art 45.2.b se indica que en cada ATU deben definirse los Sistemas Generales a adscribir por lo que es necesario que esté redactado previamente el PGOM. No pueden delimitarse ATU en ausencia de dicho Instrumento. Y en el caso de PGOU no adaptado a LISTA no está contemplado por ámbitos sino por AR completas. Si pueden definirse nuevos sistemas Locales pero los Sistemas Generales responden a una idea de conjunto que debe ser analizada en el marco del PGOM

Resulta contradictorio con Disposición transitoria segunda apartado 3º de la Ley que dice que pueden delimitarse AU y ATU en suelo urbano en ausencia de POU

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

Servicio de Ordenación Urbanística. Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

Artículo:	Denominación:	
Artículo 76.6	Artículo 76.6. Reservas y estándares Dotacionales	

Redacción propuesta:

En los ámbitos de suelo urbano no sometidos a actuaciones de transformación urbanística, los Planes de Ordenación Urbana deberán calificar las dotaciones de sistema general y local preexistentes, estableciendo las directrices para complementarlas con aquellas nuevas que consideren racionalmente necesarias en cada zona de suelo urbano, en función de su caracterización, que deberán respetar las establecidas por los instrumentos de ordenación urbanística general, en su caso.

En las actuaciones edificatorias deberán establecerse la cesiones viarias por afección de alineaciones que correspondan para que los suelos adquieran la condición de solar

Justificación de la redacción propuesta:

En los ámbitos de suelo urbano no sometidos a actuaciones de transformación urbanística debería aclararse que la afección de alineaciones en las actuaciones edificatorias deberán ser cedidas gratuitamente

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

Sección de Ordenación Urbanística. Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Artículo:	Denominación:	
Artículo 76.7	Artículo 76.7. Reservas y estándares Dotacionales	

Redacción propuesta:

Los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano deberán, en el marco de lo establecido por los Planes de Ordenación Urbana, reservar y gestionar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios de nivel básico y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta las nuevas viviendas que excedan de las preexistentes en el ámbito de la actuación, en base a los parámetros del **apartado siguiente relativo a las dotaciones en Planes Parciales**.

Para usos distintos al residencial, el instrumento de ordenación habrá de justificar la reserva de dotaciones en atención a los nuevos usos previstos por la ordenación propuesta.

Podrá reducirse justificadamente la superficie de suelo para nuevos sistemas locales en las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano en las que concurra alguna de las siguientes causas:

Cuando la actuación se encuentre en uno de los supuestos para la minoración de la cesión de aprovechamiento de la letra a) del artículo 55.

Cuando el nivel dotacional de la zona de suelo urbano en que se inserte la actuación sea superior en un quince por ciento al nivel dotacional municipal y la exención no implique una disminución del nivel dotacional de la zona superior al diez por ciento.

Cuando por la colmatación edificatoria del ámbito realizar la reserva para nuevos sistemas locales dé lugar a cambios tipológicos o de altura de la edificación que no se consideren adecuados, sustituyéndose en este caso por su valor en metálico.

Justificación de la redacción propuesta:

Parece deducirse pero debería quedar más claro que las dotaciones en los ARI serán las del apartado 8 con las reducciones del apartado 7 si proceden. No se definen las dotaciones de las actuaciones de Mejora Urbana

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

Sección de Ordenación Urbanística. Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Artículo:	Denominación:	
Artículo 85.2	Los Estudios de Detalle	

Redacción propuesta:

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanísticos del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito, pudiendo para ello, con los límites establecidos en este artículo:
- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos en las determinaciones de un instrumento de ordenación urbanística detallada, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
 - b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario o reajustarlas, sin que de ello se derive la reducción de la superficie de la red de espacios públicos o de equipamientos comunitarios.
 - c) **Completar el trazado local de viario secundario, siempre que suponga una mejora para la funcionalidad en ámbitos reducidos.**
 - d) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Justificación de la redacción propuesta:

Se incorpora un apartado c) que justifica la posibilidad de establecer una apertura viaria en ámbitos reducidos que redunden en una mejora de la funcionalidad, aun cuando no se hubiera previsto inicialmente en el documento de ordenación detallada, al objeto de evitar tener que abordar un Plan de reforma interior que se considera un instrumento de mayor alcance.

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

Sección de Ordenación Urbanística. Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Artículo:	Denominación:	
Art 85. 2.b)	Los Estudios de Detalle	

Redacción propuesta:

- 2. b)** Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario o reajustarlas, sin que de ello se derive la reducción de la superficie de la red de espacios públicos o de equipamientos comunitarios. **No se considerará reducción de la red de espacios públicos, para el caso del viario, si la reordenación propuesta reduce menos del 2% del viario original del ámbito, siempre que se justifique la mejora para el interés general que ello supone.**

Justificación de la redacción propuesta:

A menudo los ajustes en la ordenación de ámbitos reducidos, sin que exista aumento de la edificabilidad ni cambios de uso, suponen ligeras reducciones del viario público, por ejemplo al trazar un viario secundario de modo más recto o directo, en sustitución de otro quebrado. El no poder reducir en absoluto el espacio público resta libertad a los ajustes en la planificación u obliga a la tramitación de otro instrumento de planeamiento, posiblemente un PRI con toda la complejidad que ello conlleva.

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

Sección de Ordenación Urbanística. Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Artículo:	Denominación:	
Artículo 85.5	Los Estudios de Detalle	

Redacción propuesta:

5. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:
- a) Memoria justificativa, de información y de ordenación.
 - b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y georreferenciada.
 - c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.
 - d) **Anexos: Cuando el objeto del Estudio de Detalle se refiera a la ordenación de volúmenes, la documentación incorporará un esquema de la distribución en planta de la edificación donde se justifique la adecuación tipológica establecida con el cambio de volúmenes propuesto que, en ningún caso, se considerará normativo ni vinculante en la solicitud de licencia de edificación.**

Justificación de la redacción propuesta:

En la práctica del arquitecto municipal, el trámite de bastantes estudios de detalle responde a una necesidad de cambio de la ordenación de volúmenes prevista en la ordenanza, planes parciales, o planes especiales motivados en curso de redacción del proyecto e incluso, ya en el trámite de licencias. Y en casi todos ellos el esquema o distribución interior, anteproyecto o proyecto básico, aunque no con carácter vinculante alguna, forma parte del encaje propio y normativo (rasante, alineaciones y alturas) del Estudio de Detalle.

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE MÁLAGA
Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento

Artículo:	Denominación:	
110.3	Tramitación de los Estudios de Detalle	

Redacción propuesta:

3. Se solicitarán el informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y en su caso, los informes sectoriales preceptivos que exija la legislación sectorial cuando el ámbito de ordenación estuviera afectado por los mismos.

El citado informe de la Consejería deberá ser emitido en el plazo de un mes y su no emisión en plazo, determina que pueda continuarse con la tramitación del procedimiento.

Justificación de la redacción propuesta:

Si el informe de la Consejería debe versar únicamente sobre una posible afección de la ordenación territorial, no se entiende que el plazo de emisión sea de 3 meses, como indica la LISTA y el REGLAMENTO, en este tipo de instrumento complementario de la ordenación urbanística.

La exigencia de dicho informe en los ED y el plazo de tres meses para su emisión, chocan con el espíritu de eficacia y celeridad al que aspira la LISTA.

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE MÁLAGA
Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento

Artículo:	Denominación:	
193.1 a)	Clases de obras de urbanización	

Redacción propuesta:

- a) Las actuaciones para mejorar o completar la urbanización precisas, entre otros, en actuaciones de mejora urbana, actuaciones para **adquirir o** recuperar la condición de solar por inadecuación sobrevenida de su urbanización o actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

Justificación de la redacción propuesta:

Al referirse solo a las actuaciones para recuperar la condición de solar, parece que se excluyen las obras de urbanización necesaria para que el suelo adquiriera tal condición (cuando nunca se ha sido solar conforme a la normativa vigente con anterioridad).

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE MÁLAGA
Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento

Artículo:	Denominación:
258.2	Formas de obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales

Redacción propuesta:

2. Cuando no estén incluidos o adscritos a ámbitos de actuaciones de transformación urbanística, el suelo destinado a sistemas generales y locales se obtiene en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución de aprovechamientos, transferencias de aprovechamiento, mediante la constitución de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, cuando así esté previsto en el instrumento de ordenación urbanística, o en su defecto mediante reserva de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa.

No obstante, cuando el planeamiento otorgue a una parcela un aprovechamiento urbanístico superior al materializado actualmente en la misma, o al que tenía con la edificación preexistente antes de ser demolida, la obtención del suelo necesario para que la parcela alcance o recupere la condición de solar se realizará, mediante su cesión gratuita al municipio por estar incluida, dicha cesión, en el deber de urbanizar del propietario.

Justificación de la redacción propuesta:

En estos supuestos debe considerarse incluido en el deber de urbanizar la cesión del suelo que pasa a constituir vía pública en virtud de las alineaciones del plan por las siguientes razones:

1. Porque los deberes urbanísticos en suelo urbano dependen ya del tipo de actuación y no de la categoría de suelo urbano.
2. Porque los principios de justa distribución de beneficios y cargas -que opera no solo en la gestión urbanística sino también en la planificación (artículo 139.2 del Reglamento)- y de reversión de las plusvalías a la comunidad, se violentan ostensiblemente si un municipio porque además de prever el planeamiento una actuación urbanística con un mayor aprovechamiento, debe asumir parte del coste que supone que la parcela correspondiente alcance la condición de solar.
3. Porque la actuación edificatoria prevista en el planeamiento en estos casos, lleva implícita la mejora y complemento de la urbanización existente y podría ser ejecutada de forma asistemática al requerirse una actividad de gestión para la obtención de los espacios que pasan a constituir vía pública (artículo 109.1 LISTA; 246.2c) Reglamento). De esta forma, se podría delimitar un ámbito de ejecución asistemática (art. 109.2 LISTA) y, dicho ámbito, debe de comprender los suelos que han de urbanizarse y, también, los del propietario que se beneficia de la actuación (artículo 109.4 LISTA y 248.1 Reglamento). Si la Administración realiza las obras de urbanización que deben asumir los propietarios conforme a la legislación vigente, el ámbito de la actuación se sujetará al pago de cuotas de urbanización (artículo 109.2 LISTA) previa tramitación del Proyecto de Distribución de Cargas de Urbanización (artículo 254.2 del Reglamento) y en dicho Proyecto se podría incluir el coste de la obtención de los terrenos necesarios para ejecutar las obras de mejora y complemento (artículos 112 LISTA y 171.1 y 252.1 del Reglamento). Se daría el absurdo de expropiar para después repercutir el costo de la expropiación en los propietarios beneficiados por ésta, que serían los mismos.
4. Porque el espíritu de la Ley y el Reglamento es ese, pero no se dice de forma explícita en ningún sitio.

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE MÁLAGA
Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento

Artículo:	Denominación:	
Disposición Transitoria 4ª. Apartado 1,2 y 5	Modificación de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general a la entrada en vigor a la entrada en vigor de la Ley en suelo urbano	

Redacción propuesta:

Disposición transitoria cuarta. Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de instrumentos de planeamiento general vigentes a la entrada en vigor de la Ley.

1. Para los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de **planeamiento general vigente cuya ordenación pormenorizada no hubiese iniciado su procedimiento de aprobación**, no será necesaria la tramitación y aprobación de una propuesta para delimitar su ámbito y, conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, tendrán el régimen de la actuación de transformación urbanística correspondiente **sin perjuicio de lo establecido en las siguientes reglas**. El instrumento de ordenación urbanística detallada se ajustará a las siguientes reglas:

1º Se seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias y requisitos de documentación regulados en este Reglamento para el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada.

2º Las determinaciones de la ordenación detallada se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que se establezcan para el ámbito en el instrumento de planeamiento general y, cuando resulte compatible con éstas, conforme a los criterios para la ordenación urbanística que se establecen en el artículo 61 de la Ley y 75 del reglamento.

3º La reserva de suelo para dotaciones será la establecida en el instrumento de planeamiento general y para el caso que la misma no hubiera sido establecida la que resulte de aplicar los criterios establecidos en el artículo 76 del Reglamento. A estos efectos la remisión a los estándares previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se entenderán en todo caso referidos a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a este Reglamento.

4º Tanto la reserva de suelo con destino a vivienda protegida como la cesión de suelo obligatoria, gratuita y libre de cargas correspondiente al 10% de aprovechamiento lucrativo, serán las previstas en el planeamiento general vigente.

2. Conforme a la disposición **transitoria** tercera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado que hubieran iniciado el procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo en el momento de su entrada en vigor, podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento, contenidos, disposiciones y régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma y **el régimen de la actuación será el previsto en el planeamiento general vigente**.

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE MÁLAGA
Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento

Artículo:	Denominación:	
Disposición Transitoria 5ª apartado 1 y nuevo apartado 3	Modificación de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general a la entrada en vigor de la Ley en suelo urbano	

Redacción propuesta:

Disposición transitoria quinta. *Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigente a la entrada en vigor de la Ley en suelo urbano.*

1. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes que comporten actuaciones de mejora urbana o de reforma interior, conforme a lo establecido en los artículos 27 y 29 de la Ley, requerirán la tramitación del instrumento de ordenación urbanística detallada correspondiente y se ajustarán a las siguientes reglas:

1º La modificación se sustanciará mediante el procedimiento previsto para la aprobación de propuesta de delimitación de la actuación de transformación en el artículo 25 de dicha Ley y, en las bases para el desarrollo y ejecución de la citada actuación se incluirá una propuesta para las determinaciones urbanísticas que, en todo caso, corresponderá establecer al instrumento de ordenación urbanística detallada en el marco de las ordenanzas y demás criterios generales de ordenación previstos en el planeamiento general vigente.

2º En el caso de que esa propuesta de delimitación implique una diferente localización de dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, se requerirá dictamen favorable del Consejo Consultivo antes de su aprobación final.

3º Sin perjuicio de lo establecido en la regla primera sobre los criterios de ordenación contenidos en el planeamiento general vigente, esas modificaciones deberán ajustarse a las disposiciones de la Ley y del Reglamento y, entre otras, las siguientes:

i) Sus determinaciones y contenido habrán de respetar los criterios para la ordenación urbanística establecidos en el artículo 61 de la Ley y el artículo 75 de este Reglamento.

ii) Las reservas y estándares dotacionales correspondientes serán los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 76 de este Reglamento.

2. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes en suelo urbano que no comporten actuaciones de transformación urbanística, deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en la ley y en el reglamento para las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.

3. Las modificaciones que tengan por objeto la normativa sobre ordenanzas de suelo urbano y/o sobre ordenanzas de urbanización no precisarán de la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental, de conformidad con lo previsto en el artículo 60.3.c).3º de la ley, puesto en relación con el artículo 40.5. b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Justificación de la redacción propuesta:

Del apartado 2 de esta Disposición se deduce, que en el apartado 1 lo que se quiere indicar es, que las modificaciones de planeamiento general que comporten actuaciones de mejora urbana o de reforma interior se sustanciarán por el procedimiento de aprobación de propuestas. Sin embargo la redacción actual da lugar a dudas e interpretaciones.

Si esto es así y el plan general puede modificarse por ese procedimiento más abreviado, debería solicitarse durante la tramitación del mismo, informe del Consejo Consultivo si la propuesta implica una diferente localización de dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes.

Así mismo, y para que sea viable la convivencia de los planes generales vigentes con las previsiones y espíritu de la Ley y Reglamento sin desvirtuar las determinaciones de aquellos, se añade en la regla 1º del punto 1 idéntica previsión a la contenida en el artículo 45.2 b) del Reglamento para la delimitación de actuaciones de transformación cuando existan planes de ordenación municipales o planes generales de ordenación.

A la vista de lo previsto en el artículo 60.3.c).3º de la ley, puesto en relación con el artículo 40.5. b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, entendemos que si se modifica algún artículo de las ordenanzas del suelo urbano o de urbanización del planeamiento general vigente, no es necesario procedimiento de evaluación ambiental.

3. Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado de los instrumentos de planeamiento general vigente requerirán, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley , de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística, debiendo respetar las condiciones para proceder a su sectorización que hubiera establecido el planeamiento general vigente, considerándose justificada su incorporación como actuación de transformación urbanística si se acredita su cumplimiento. La delimitación y ordenación detallada de la actuación de transformación se llevará a cabo a través de un Plan Parcial de Ordenación conforme a las siguientes reglas:

1º Sus determinaciones habrán de respetar los usos incompatibles, las condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general vigente.

2º Deberá ajustarse a los contenidos, disposiciones, procedimientos y régimen de competencias de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y en este Reglamento y, entre otras, las siguientes:

i) Sus determinaciones y contenido habrán de respetar los criterios para la ordenación urbanística establecidos en el artículo 61 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y el artículo 75 de este Reglamento.

ii) Las reservas y estándares dotacionales a efectuar en los ámbitos de estas actuaciones de transformación urbanística serán los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 76 de este Reglamento.

4. Conforme a la disposición adicional tercera de la Ley, los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado que hubieran iniciado el procedimiento de aprobación del plan de sectorización en el momento de entrada en vigor de dicha Ley, podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento, contenidos, disposiciones y régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. Estos ámbitos tendrán el régimen de las actuaciones de transformación urbanística una vez aprobado el correspondiente plan de sectorización y requerirán de la aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, conforme a lo establecido en el apartado 1, cuando aquél no contenga las determinaciones de la ordenación detallada.

5. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se ajustarán, conforme a lo previsto en el apartado 3 de la disposición transitoria segunda **de la ley**, a las disposiciones establecidas **en ésta** y en el reglamento para las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.

Justificación de la redacción propuesta:

El punto 1 de la disposición entra en contradicción con el 2; entendemos que la referencia en el punto 1 no puede ser al planeamiento aprobado definitivamente sino al planeamiento de desarrollo que no se ha iniciado en su tramitación porque si no el punto 2 no tiene sentido.

Existe contradicción entre la DT 1ª y la DT 2ª de la Ley, ya que la primera remite al régimen de las actuaciones de transformación urbanística previsto en la Ley y, por otra parte, la segunda declara la vigencia de los planeamientos generales y su ejecutividad:

¿Sobre qué aprovechamiento se calcula la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo?

¿Cómo prevé el artículo 30 a) de la LISTA o como está recogido en las fichas del Planeamiento general vigente?

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE MÁLAGA
Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento

Artículo:	Denominación:	
Disposición Transitoria 6ª	Vigencia y ejecutividad del planeamiento vigente.	

Redacción propuesta:

1. Todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la 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.
2. Sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria primera de la ley, las obligaciones derivadas del régimen de propiedad del suelo serán las establecidas en el planeamiento vigente.
3. En cualquier caso, si existiese contradicción entre las previsiones y determinaciones contenidas en la ley y las contenidas en el planeamiento vigente, prevalecerán las de este último hasta su ejecutividad.

Justificación de la redacción propuesta:

Esta disposición transitoria se hace muy necesaria porque al intentar armonizar la nueva clasificación del suelo y la nueva forma de entender la planificación urbanística, con instrumentos de planeamiento vigentes elaborados al amparo de la LOUA (que tenía una conceptualización muy distinta), se producen fricciones difíciles de solventar y que pueden dar lugar a la judicialización de las cuestiones o dudas que se puedan plantear antes de que el planeamiento vigente se ejecute en su totalidad.

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

Sección de Ordenación Urbanística. Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Artículo:	Denominación:	
Disposición transitoria cuarta en su apartado 2	Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de instrumentos de planeamiento general vigentes a la entrada en vigor de la Ley.	

Redacción propuesta:

2. Conforme a la [disposición TRANSITORIA tercera de la Ley](#), los ámbitos de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado que hubieran iniciado el procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo en el momento de su entrada en vigor, podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento, contenidos, disposiciones y régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma.

Justificación de la redacción propuesta:

Errata en la remisión a la disposición adicional tercera de la Ley (debiendo ser a la disposición transitoria tercera de la Ley)

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE MÁLAGA
Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento

Artículo:	Denominación:	
varios	ERRATAS	

Redacción propuesta:

- Artículo 248.1...artículo 95 de la ley (no reglamento)
- INDICE....Capítulo VI sección 4 ... sistema de cooperación (no de “expropiación”)
- Artículo 19.1 a) ...que comprende el coste (no “del” coste)
- Disposición Transitoria 4ª apartado 2...conforme a la disposición transitoria tercera... (no adicional)

Justificación de la redacción propuesta:

--

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

Servicio Jurídico Administrativo de Licencias del Departamento de Licencias y Protección Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga.

Artículo:	Denominación:	
314.1 a), b) y c)	Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa	

Redacción propuesta:

314.1 Están sujetos a declaración responsable o comunicación previa, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la Ley, o con la legislación sectorial aplicable, las siguientes actuaciones:

- a) La realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente, **siempre que no afecte a inmuebles incluidos individualmente en los Catálogos de Edificios Protegidos Municipales.**
- b) La obras en edificaciones o instalaciones existentes **no incluidas individualmente en los Catálogos de Edificios Protegidos Municipales**, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas **en suelo urbano....**
- c) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes **no incluidas en los Catálogos de Edificios Protegidos Municipales** que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas **en suelo Rústico....**

Justificación de la redacción propuesta:

Admitir que las obras en edificios protegidos puedan realizarse al amparo de una Declaración Responsable (DR), podría dar lugar a **daños de imposible reparación.**

Además, es contrario a la normativa sectorial porque, aunque bien es cierto que la Ley del Patrimonio Histórico Andaluz (LPHA), en sus artículos 33 y 38, exige autorización o comunicación previa de la Consejería de Cultura para las obras que se pretenden realizar en los BIC, entornos de BIC y Bienes de Catalogación General así como para las demoliciones derivadas de los proyectos de conservación (rehabilitaciones, reparaciones, etc.) que afecten a inmuebles incluidos, por ejemplo, en los Conjuntos Históricos declarados BIC; no es menos cierto que **en cada municipio existen catálogos donde se inscriben edificios con diferentes grado de protección y la salvaguarda de estas protecciones corresponde directamente al municipio.**

La realización de obras e instalaciones mediante una DR en edificios protegidos que no son BIC, entorno de BIC ni Bienes de Catalogación General, incumple la normativa sectorial que obliga a los Municipios a la protección de estos edificios, desde el momento que quedan inscritos en su Catálogo de Edificios Protegidos.

El control que ejerce el municipio a la hora de ejecutar una obra en un edificio protegido tiene dos vertientes:

- **Control de los requisitos Urbanístico:** que sí podría hacerse “a posteriori” tras una DR.
- **Control de los valores patrimoniales del edificio protegido:** que debe ser realizado por el municipio con carácter previo al inicio de cualquier obra ya que debe garantizar la salvaguarda de estos valores cuyo daño puede ser de imposible reparación. No realizar este control previo en los edificios inscritos individualmente en los Catálogos de Edificios Protegidos Municipales, sería contrario a la normativa sectorial del Patrimonio Histórico.

Por ello, se propone sujetar a licencia municipal la realización de obras e instalaciones en edificios protegidos incluidos en los Catálogos Municipales.

Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Persona o entidad que realiza la alegación:

AYUNTAMIENTO MALAGA.- GERENCIA URBANISMO.-

SERVICIO CONSERVACION.

Artículo:	Denominación:	
341.2º	Órdenes de ejecución de obras de conservación, mejora y rehabilitación	
Redacción propuesta:		
"Cuando las obras necesarias alcancen a propietarios de diversos inmuebles,		
Justificación de la redacción propuesta:		
Así mismo este punto se refiere únicamente a parcelas y no a edificaciones que serían más susceptibles de poder ser rehabilitadas.		

Artículo:	Denominación:	
341.4º	Órdenes de ejecución de obras de conservación, mejora y rehabilitación	
Redacción propuesta:		
Entendemos que el punto 4º del art 341 debe corregirse. La orden de ejecución en sí misma no puede comportar la declaración de incumplimiento del deber de conservación e inclusión en registro de solares		
Justificación de la redacción propuesta:		
- Va en contra de lo preceptuado en el art 144.2 de la LISTA que establece que únicamente el <u>incumplimiento injustificado</u> de una orden de ejecución comporta dicha consecuencia. -Por otro lado en el punto anterior (art 341.3) se está dando al propietario un plazo para el cumplimiento voluntario antes de llegar a dicho extremo.		
Entendemos que estas medidas deben acordarse para el incumplimiento injustificado del deber de conservación y no para el mero dictado de una orden de ejecución de realizar una obras, en muchas ocasiones sencillas y de escasa entidad que se cumplen		

voluntariamente tras la notificación de la resolución.

Artículo:	Denominación:	
342.2º	Procedimiento para dictar órdenes de ejecución	
Redacción propuesta:		
Debe corregirse		
Justificación de la redacción propuesta:		
<p>Entendemos que estas medidas deben acordarse para el incumplimiento injustificado del deber de conservación y no para el mero dictado de una orden de ejecución de realizar unas obras, en muchas ocasiones sencillas y de escasa entidad que se cumplen voluntariamente tras la notificación de la resolución.</p> <p>Así mismo, la obligación de exigir certificado de dominio y cargas al registro de la propiedad supone un costo inasumible tanto a nivel económico como de medios humanos y de eficacia, puesto que consideramos que estos trámites pueden dilatar mucho el procedimiento haciendo imposible cumplir el punto 7º de este mismo artículo, (plazo máximo de notificación de resolución expresa). Todo ello, sin olvidar que en la legislación estatal hipotecaria no es obligatoria la inscripción registral de los bienes inmuebles de manera general. A mayor abundamiento consideramos que no debe ser obligatorio la audiencia a los titulares de derechos reales, puesto que el obligado al deber de conservación es el propietario.</p>		

Artículo:	Denominación:	
342.7º	Procedimiento para dictar órdenes de ejecución	
Redacción propuesta:		
Plazo máximo seis meses.		
Justificación de la redacción propuesta:		
<p>Carga de trabajo de los Ayuntamientos, al menos en los de gran población. Menos de dicho plazo sería prácticamente de imposible cumplimiento debido al gran volumen de trabajo y a los problemas que nos encontramos dada la diversa casuística, fundamentalmente de temas de notificaciones, identidad de propietarios e interesados etc.</p>		

Artículo:	Denominación:	
342.8º	Procedimiento para dictar órdenes de ejecución	
Redacción propuesta:		
Excepcionar el silencio positivo para los bienes protegidos o de interés cultural y que tampoco se aplique a las obras de mejora, sino solamente a las de conservación.		
Justificación de la redacción propuesta:		

Entendemos que los bienes protegidos deben tener una consideración especial dada la importancia de los mismos. Y por otro lado, entender concedida por silencio positivo cualquier obra de mejora no debería ser procedente, ya que para ello están las solicitudes de licencia o declaraciones responsables de obras.

Artículo:	Denominación:	
343	Incumplimiento de las órdenes de ejecución	
Redacción propuesta:		
debe incluir en primer lugar y previamente a la situación de ejecución por sustitución las multas coercitivas y/o la ejecución subsidiaria		
Justificación de la redacción propuesta:		
Se debe seguir el esquema establecido en art 144.2 de la LISTA, que establece que el <u>incumplimiento</u> de los deberes de conservación y rehabilitación facultará al Ayuntamiento a la ejecución subsidiaria, así como a la imposición de multas coercitivas; y <u>el incumplimiento injustificado</u> facultará para la colocación de la construcción en situación de venta forzosa.		
Por otro lado quedaría sin practica aplicación la ejecución subsidiaria y las multas coercitivas, puesto que debería utilizarse en todo caso la venta forzosa		

Artículo:	Denominación:	
344-2º y 3º	Inspección técnica de construcciones y edificaciones.	
Redacción propuesta:		
Eliminar el punto 3ª		
Justificación de la redacción propuesta:		
En la LISTA no se establece esta previsión de obligado cumplimiento para todos los edificios de más de 50 años, sino que faculta a los Ayuntamientos para la delimitación de áreas y por lo que entendemos que el Reglamento no puede ser más exigente que la Ley.		

Artículo:	Denominación:	
350.2º	Procedimiento de declaración de situación de ruina urbanística	

Redacción propuesta:
“Parcela o solar” aparece en varia ocasiones. Debe sustituirse por inmueble.
Justificación de la redacción propuesta:
El artículo habla únicamente de parcela o solar, lo cual no engloba en principio la edificación o construcción, cuando el art 349 habla expresamente de edificio al definir las situaciones de ruina.

Artículo:	Denominación:	
350.3º	Procedimiento de declaración de situación de ruina urbanística	
Redacción propuesta:		
“en caso de inicio de las actuaciones contempladas en el “punto o párrafo” siguiente antes de dictarse la resolución”		
Justificación de la redacción propuesta:		
Se debe referir al punto siguiente y no al artículo siguiente ya que este habla sobre los efectos de la declaración de ruina.		

Artículo:	Denominación:	
336-360	TITULO VI- CAPITULO III. La Conservación y Rehabilitación de Edificaciones	
Redacción propuesta:		
Valoración general de este capítulo:		
1.- A rasgos generales, el capítulo parece dirigido más que a edificaciones, como indica su título, a planeamiento en general, ya que en múltiples ocasiones se hace referencia a parcelas o solares, reparto de cargas, etc. olvidando las edificaciones y construcciones.		
2.- Modificar procedimiento para dictar órdenes de ejecución.		
2.-Existen múltiples referencias al Registro de la Propiedad, que habría que reconsiderar.		
Justificación de la redacción propuesta:		
1.- El capítulo se debería centrar más en las edificaciones y construcciones que son el porcentaje mayoritario de expedientes abiertos en centros urbanos, por su necesidad de conservación y rehabilitación, no necesaria en principio, para parcelas o solares.		
2.- Como ya se ha indicado en el comentario del artículo 342, en muchas ocasiones las órdenes de ejecución son cumplidas voluntariamente por los interesados. Por ello, declarar el incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación en el mismo momento del dictado de la orden de		

ejecución con sus consecuencias, parece una medida excesiva. Entendemos que una vez que dicha orden haya sido incumplida injustificadamente es cuando se debería declarar este incumplimiento del deber de conservación, mediante el procedimiento que se establezca.

3.- En cuanto a las referencias al Registro de la Propiedad consideramos que:

- La anotación marginal al inicio de expediente y certificación de dominio y cargas implica una dilación innecesaria y un coste económico que es difícil asumir por los Ayuntamientos considerando la carga de trabajo existente.
- Se deberían realizar las anotaciones en el Registro cuando las obligaciones de conservación queden incumplidas.
- En todo caso se debería hacer un convenio con Registradores.



Ayuntamiento de Sayalonga

SAGRARIO FERNANDEZ ARIZA (1 de 1)
Nº ALFANUMÉRICO: 03/03/2022
FOLIO ELECTRÓNICO: 1
HASH: d170a83162e13366164938d21abd59f



SAGRARIO FERNANDEZ ARIZA, Alcaldesa del Municipio de Sayalonga, con email a efectos de notificaciones en urbanismo@sayalonga.es y teléfono de contacto 697988392, en nombre y representación de Ayuntamiento de Sayalonga ante la CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO comparezco y, como mejor proceda en Derecho digo:

Con fecha 9 de febrero de 2022, se somete a información pública el proyecto de decreto por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, por un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al de la publicación de la presente resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

En atención a ello, por medio de la presente, dentro del plazo conferido por la administración venimos a presentar las siguientes, **ALEGACIONES**:

PRIMERA.- Incumplimiento de la Ley 7/2021.

Que el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece en su apartado 2 que:

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.

Que el artículo 20 de la mencionada Ley establece en referencia a la formación de nuevos asentamientos que:

Las condiciones para impedir la formación de nuevos asentamientos se establecerán reglamentariamente teniendo en cuenta las características de los municipios, su estructura parcelaria y la existencia de agrupaciones de edificaciones irregulares, así como los parámetros de ocupación, de parcela y cualquier otro que se considere necesario para garantizar la preservación de las características del suelo rústico.

Que de lo anterior se deduce que según la vigente ley para dilucidar si existe riesgo de formación de núcleo de población se deberá tener en cuenta entre otras las características de los municipios y su estructura parcelaria.

Por otro lado, el proyecto de decreto de Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021 en exposición pública indica en su artículo 32 la siguiente regulación para las viviendas no vinculadas en suelo rústico:

Artículo 32. Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas.

1. En los términos previstos en este artículo, podrán implantarse en suelo rústico, con carácter extraordinario, viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo establecido en el artículo 25 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.



Cód. Validación: 4JR9XZJHG95WTLNTESKMNGQD | Verificación: <https://sayalonga.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestión | Página 1 de 6



Ayuntamiento de Sayalonga

2. Las viviendas unifamiliares aisladas desvinculadas de los usos ordinarios y extraordinarios contribuirán a la ordenación y desarrollo rural. A estos efectos, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y, en desarrollo de sus determinaciones, los Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional, podrán prever ámbitos en los que no sea procedente su implantación para el cumplimiento de tales fines. Del mismo modo, los instrumentos de ordenación urbanística general podrán establecer justificadamente ámbitos en los que no sea autorizable la ejecución de estas viviendas.

3. No podrán autorizarse viviendas unifamiliares en aquellos municipios en los que la superficie ocupada por agrupaciones de edificaciones irregulares que constituyan un asentamiento urbanístico en los términos del artículo 24 sea superior o igual al cincuenta por ciento de la superficie ocupada por el suelo urbano.

4. Los instrumentos de ordenación regularán las condiciones para la implantación de viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico. Dichas condiciones habrán de respetar, además de los parámetros establecidos en el artículo 25 para evitar la formación de nuevos asentamientos, los siguientes:

a) Se permitirá edificar en fincas legalmente segregadas, que en ningún caso serán inferiores a 2,5 hectáreas por vivienda. En suelos de naturaleza forestal la superficie mínima será de 5 hectáreas siempre que el régimen de protección, en su caso, no prohíba el uso residencial. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional podrán modular estos parámetros en atención a las particularidades de su ámbito, cuando se fundamente en la necesidad de luchar contra el despoblamiento de las zonas rurales o el fomento del desarrollo rural y la economía verde y circular.

b) La forma de las parcelas habrá de permitir trazar un círculo de 50 metros de radio en su interior.

c) La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del uno por ciento de la finca rústica, salvo para suelos de naturaleza forestal que será del 0,5 por ciento; el resto de la superficie habrá de mantenerse con sus características naturales propias. No obstante, el instrumento de ordenación urbanística general podrá permitir servicios complementarios de la vivienda unifamiliar, cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación. Se procurará la plantación de arbolado de especies autóctonas para la reducción del impacto paisajístico de estas actuaciones. Las viviendas podrán materializar una edificabilidad equivalente al uno por ciento de la superficie de la parcela, salvo para suelos de naturaleza forestal que será del 0,5 por ciento, con una altura máxima de siete metros hasta la cara superior del forjado de cubierta.

d) La vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios habrán de tener el carácter de aisladas. A estos efectos, su situación respetará una separación mínima de 25 metros a los linderos de la parcela.

e) Los servicios básicos deben garantizarse de forma autónoma y ambientalmente sostenibles, salvo que para el acceso a los mismos no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos. En cualquier caso, habrá de acreditarse el origen y suficiencia de los suministros, así como que se encuentran debidamente autorizados por el órgano sectorial correspondiente cuando sea preceptivo.





Ayuntamiento de Sayalonga

f) La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente, no permitiéndose la realización de movimientos de tierra que tengan como objeto la explanación de terrenos en pendiente, por desmonte, terraplén o ambos, que suponga una modificación de la topografía superior al 30% de la superficie ocupada por la vivienda.

g) La vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios deberán guardar una distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial, no permitiéndose más de una vivienda en una misma parcela. En estas edificaciones se prohíben las divisiones horizontales.

h) Para garantizar la prevalencia de los usos ordinarios, no serán autorizables las viviendas cuya implantación pueda impedir la realización de actuaciones ordinarias en la parcela o las colindantes, dados los parámetros establecidos para su implantación en los instrumentos de ordenación o en la legislación sectorial aplicables.

5. Estas normas serán de aplicación directa en defecto de instrumento de ordenación territorial y urbanística o en caso de que este no contuviera condiciones relativas a edificaciones residenciales aisladas en suelo rústico. Asimismo, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el instrumento de ordenación cuando estas fueran menos restrictivas al respecto.

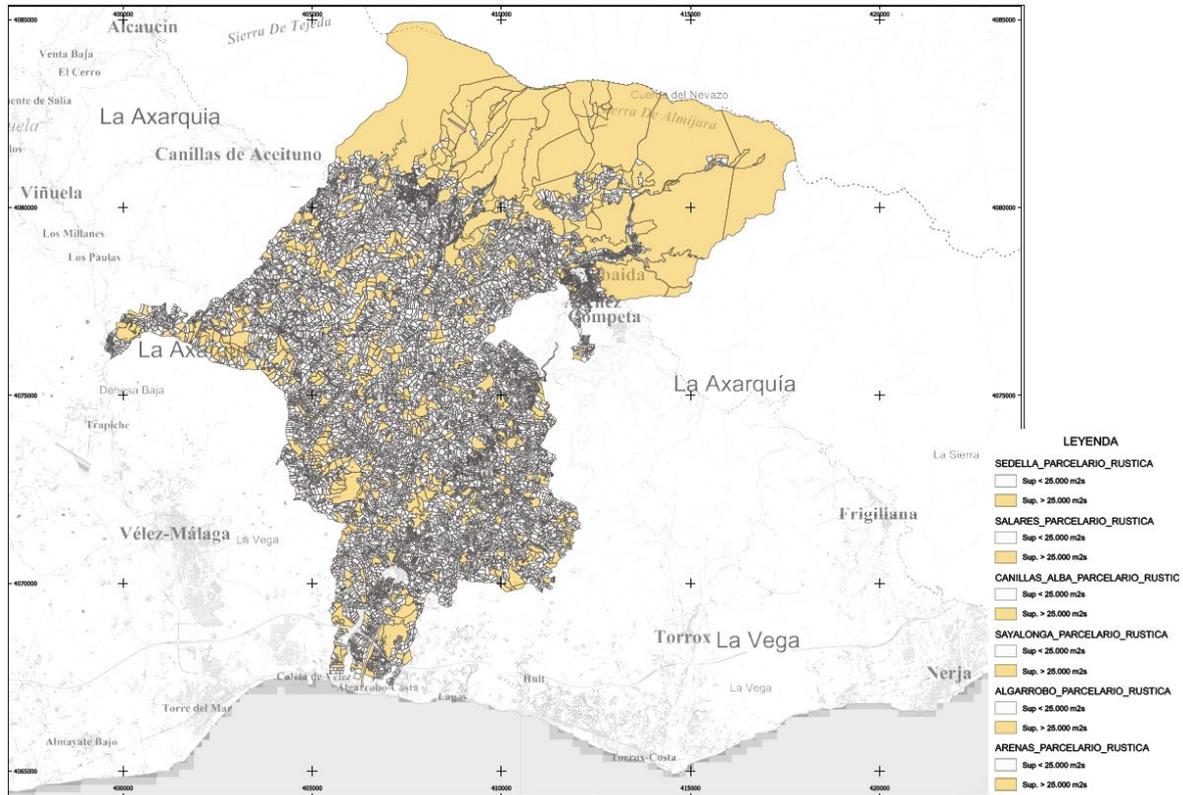
Que analizado lo indicado en el mencionado artículo 32 del Reglamento, se considera que sus determinaciones no se ajustan a lo indicado por la Ley por cuanto las determinaciones dadas son generalistas sin que se haya realizado estudio pormenorizado para cada uno de los municipios que integran la comunidad autónoma andaluza.

Así como se puede ver en el análisis realizado del parcelario catastral de rústica en municipios de la comarca de la Axarquía, como son Arenas, Sedella, Sayalonga, Salares, Canillas de Albaida, Algarrobo, observándose que las parcelas del suelo rústico con una extensión superficial superior a 2,5 ha. suponen un 2,38% de la totalidad de las parcelas del suelo rústico, tal y como se puede observar en el la imagen adjunta.

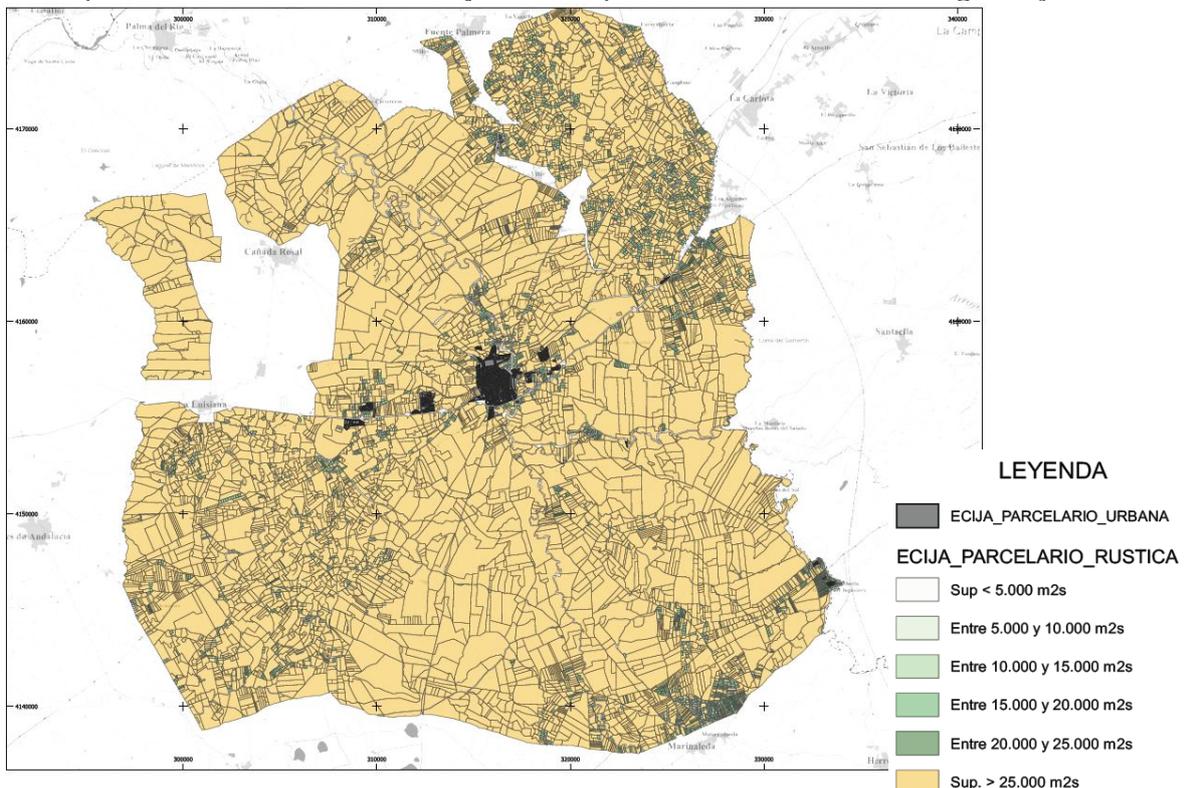




Ayuntamiento de Sayalonga



Mientras que para el municipio de Ecija se observa que las parcelas del suelo rústico del municipio con una extensión superficial superior a 2,5 ha. suponen un 54,77% de la totalidad de las parcelas del suelo rústico, tal y como se puede observar en el la imagen adjunta.





Ayuntamiento de Sayalonga

Que de lo anterior la determinación que establece la extensión mínima superficial para la totalidad de los municipios de Andalucía, no se ajusta a lo establecido por la ley por cuanto no se ha considerado las características de cada uno de los municipios de manera pormenorizada y su estructura parcelaria.

Que igualmente la determinación que establece que la vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios deberán guardar una distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial, es generalista y no se ajusta a lo establecido en la Ley, puesto que la distancia de 200m., no tiene las mismas consecuencia a los efectos de la inducción de la formación de núcleo de población, que en un municipio con una topografía quebrada o accidentada.

Que igualmente la determinación que establece que la vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios deberán guardar una distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial penaliza a aquellos propietarios de parcelas que no han realizado construcción alguna sobre su parcela y que ven perjudicados sus derechos por aquellas edificaciones construidas de manera irregular o ilegal.

Que por todo lo anterior se propone que se elimine las determinaciones referentes a la parcela mínima, a la forma de las parcelas, de la superficie ocupada por la edificación, a la separación mínima a los linderos de la parcela y a la distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial, ya que se consideran que son cuestiones a determinar en base a las características particulares de cada uno de los municipios, debiendo requerir su estudio pormenorizado.

SEGUNDA. - Exclusión de las edificaciones vinculadas a explotación 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.

Que el apartado b del artículo 20 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece:

Las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

.....

b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31.





Ayuntamiento de Sayalonga

Que de lo anterior debe considerarse que cualquier actuación en suelo rústico deberá observar la cuestión de no formación de nuevo asentamiento.

Por otro lado, el proyecto de decreto de Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021 en exposición pública indica en el apartado 2.d del artículo 25 que se considera que la ejecución de las siguientes actuaciones induce a la formación de un nuevo asentamiento en suelo rústico:

La ejecución de edificaciones o construcciones cuando en un radio de doscientos metros existan otras seis. Estas construcciones o edificaciones se considerarán con independencia de su uso y de su situación legal, no computando a estos efectos las construcciones e instalaciones auxiliares al servicio de una edificación principal ubicadas en la misma parcela.

Que de lo anterior se considera que toda edificación o construcción incluso las vinculadas a explotación agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, deberá observar el cumplimiento del apartado 2.d indicado, lo que conlleva no permitir la normal actividad agrícola, ganadera, ..., ya que estará condicionada al cumplimiento de la distancia con otras edificaciones, lo que supone una limitación clara a los usos agrícolas, ganaderos,

Por todo ello, **DE LA ADMINISTRACION SOLICITAMOS:**

Que se tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo y se tenga por presentadas las presentes ALEGACIONES frente al **proyecto de decreto por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía**, de conformidad con los fundamentos expuestos en el cuerpo del presente, **SE ACUERDE:**

- 1. Modificar el documento de manera que las determinaciones referentes a evitar la formación de nuevos asentamientos, se realicen de manera pormenorizada municipio a municipio, teniendo en cuenta las características de los municipios y su estructura parcelaria.**
- 2. Modificar el documento de manera que las determinaciones referentes a evitar la formación de nuevos asentamientos, no incluyan a las edificación o construcción incluso las vinculadas a explotación agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.**

Lo que se solicita, por ser se Justicia, en Sayalonga, a la fecha de la firma electrónica.

