

# Anteproyecto de Ley Andaluza de Suelo

## Datos básicos

---

**Antecedentes de la norma:** El actual marco legislativo lo configuran la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía, y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**Problemas que se pretenden solucionar:** La crisis económica de los últimos años pone de relieve la necesidad de adoptar fórmulas de planificación y gestión de nuestras ciudades capaces de adaptarse a los cambios de la sociedad y a las nuevas necesidades de desarrollo económico, lo que necesariamente pasa por revisar el marco normativo de la Comunidad Autónoma en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Esta nueva Ley nace con el firme propósito de recortar de manera sustancial los plazos de tramitación de los instrumentos de planeamiento, sin olvidar la necesidad de conjugar tal agilización con las medidas de control y seguridad jurídica que deben regir la planificación y desarrollo de las actuaciones urbanísticas.

El actual marco legislativo ha sido objeto de sucesivas modificaciones que han ido adaptando parcialmente su contenido a las necesidades coyunturales de cada momento. El resultado es un cuerpo normativo disperso que ha perdido su coherencia interna y que no ofrece seguridad jurídica a los principales operadores, ayuntamientos y particulares. En este contexto se considera necesario y oportuno unificar, en un único texto legal, la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía, y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**Necesidad y oportunidad de aprobación:** El Consejo de Gobierno, en su reunión del 7 de mayo de 2019, acordó instar a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio a impulsar una nueva Ley de urbanismo para Andalucía, acogiendo con ello una demanda generalizada de los agentes implicados en la actividad urbanística de revisar la normativa vigente en la Comunidad Autónoma.

En la pasada legislatura se inició el proceso de revisión de la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía con un anteproyecto que no llegó a culminar su tramitación administrativa. En relación con este anteproyecto el Consejo de Gobierno señala que, sin perjuicio de mantener aquellos aspectos que reflejan el consenso alcanzado con los sectores sociales y agentes implicados, debe abordarse la elaboración de un nuevo texto legal, estableciendo para el mismo los principios que han de regir durante su elaboración.

Con fecha 9 de enero de 2020 se crea, mediante Orden de la Consejera de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, el Comité de Personas Expertas para asesorar y colaborar con la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la elaboración del nuevo anteproyecto de Ley Andaluza de Suelo. En su primera reunión el Comité propone integrar en un único texto legal la regulación sobre ordenación del territorio y urbanismo de la Comunidad Autónoma.

La Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía, desde su entrada en vigor en febrero de 1994, ha sufrido doce modificaciones de diverso alcance y contenido, en su mayoría de carácter aditivo, sin que después de veinticinco años de vigencia se haya llevado a cabo una reflexión general de su cuerpo básico, alcance, contenido y tramitación de los planes de ordenación del territorio.

Las modificaciones introducidas en la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía abarcan, desde la regulación de la declaración de interés autonómico de actuaciones públicas y privadas por su relevancia socio-económica y territorial a la incorporación al sistema de planificación territorial del plan de protección del corredor litoral, pasando, asimismo, por las derivadas de la legislación sectorial, que ha ido actualizando las actividades de planificación y de intervención singular sometidas a informe de incidencia en la ordenación del territorio.

Por su parte, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, desde su entrada en vigor en enero de 2003, ha sufrido doce modificaciones, algunas de gran calado, que han alterado de forma sustantiva su articulado. En este proceso, el texto original ha perdido coherencia, sin que las modificaciones propuestas hayan permitido resolver los acuciantes problemas de fondo que presenta el urbanismo en nuestra Comunidad Autónoma.

Lo anterior justifica la necesidad de elaborar una nueva Ley del Suelo para Andalucía que desarrolle las competencias que en materia de ordenación del territorio y urbanismo tiene la Comunidad Autónoma.

**Objetivos de la norma:** Los objetivos de partida que se establecen para la futura norma son los siguientes:

El objetivo general de la política territorial y urbanística y el eje del anteproyecto debe ser la calidad de vida de la ciudadanía. Para ello, la actividad urbanística se basará en criterios de sostenibilidad territorial, ambiental, social y económica, que serán el marco de referencia de este nuevo marco normativo. Como objetivos particulares se establecen los siguientes.

1. Unificar en un mismo texto legal la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, mejorando la relación entre la planificación territorial y urbanística.

2. Reforzar el carácter transversal que caracteriza la ordenación territorial, para dotar a las políticas sectoriales que intervienen sobre el territorio de una estrategia común y coherente para el desarrollo de Andalucía.

3. Revisar los procedimientos de implantación territorial y urbanística de las actuaciones de interés autonómico para facilitar el desarrollo de iniciativas públicas o privadas de especial relevancia para la Comunidad Autónoma por su magnitud, su proyección económica y social o su importancia para la estructuración territorial.
4. Incorporar directrices territoriales para la ordenación y protección del litoral que garanticen una ordenación urbanística del frente costero acorde con su carácter de recurso territorial básico de la Comunidad Autónoma.
5. El anteproyecto se regirá por el principio de seguridad jurídica, estableciendo un texto normativo claro, sencillo, actualizado, estable y coherente con la normativa sectorial. Para ello, se simplificará la estructura de los instrumentos de planificación territorial y urbanística y su proceso de tramitación y aprobación. Esta simplificación alcanzará al conjunto de determinaciones que integran estos instrumentos, a la documentación de los mismos y a los distintos trámites y actos que resultan necesarios hasta su aprobación. Todo ello sin desvirtuar su objeto y alcance y sin menoscabar la participación ciudadana, la información pública, ni la intervención de los distintos órganos y administraciones implicadas.
6. Adecuar el modelo de clasificación del suelo a la legislación estatal, estableciendo una clara distinción entre la situación básica de los terrenos y las actuaciones de transformación urbanística que sobre los mismos puedan desarrollarse, lo que determinará el régimen aplicable a cada clase de suelo.
7. Conformar un sistema de planeamiento adecuado al tamaño y dinámica de los pequeños municipios, siguiendo criterios de simplificación y eficacia, y basado en un modelo de planificación estratégica estable, con capacidad de respuesta ante las dinámicas económicas y sociales.
8. Establecer un modelo de planeamiento general menos rígido y determinista que el actual, atribuyendo al planeamiento de desarrollo, y no al instrumento de planeamiento general, la ordenación detallada de cada ámbito de actuación.
9. Reforzar las competencias urbanísticas de los municipios andaluces en la aprobación de los instrumentos de planeamiento, respetando el principio de autonomía local.
10. Establecer mecanismos de coordinación de los informes sectoriales que se emiten durante la tramitación de los planes territoriales y urbanísticos, fomentando la colaboración de los órganos competentes de la Junta de Andalucía con la Administración sectorial y los Ayuntamientos.
11. Incorporar mecanismos de gestión urbanística adecuados al tamaño, capacidad y problemática de los municipios, que faciliten la intervención en la ciudad consolidada y que fomenten la colaboración público-privada en la ejecución del planeamiento.
12. Regular de forma efectiva el silencio administrativo en materia de urbanismo y revisar los procedimientos de intervención administrativa de los actos de naturaleza urbanística al objeto de eliminar cargas innecesarias o desproporcionadas para el desarrollo de las actividades económicas, priorizando los mecanismos de declaración responsable y comunicación previa.
13. Establecer un régimen de las edificaciones irregulares para las que no sea posible adoptar medidas de disciplina urbanística y para la incorporación de los asentamientos al modelo urbano y territorial, basado en criterios de adecuación medioambiental.
14. Reforzar la disciplina urbanística y regular con claridad los títulos competenciales de la Comunidad Autónoma y de los municipios atendiendo a los intereses afectados. Contemplar formulas de colaboración interadministrativa y de asistencia para el ejercicio de las potestades públicas de la disciplina urbanística en los pequeños municipios.

Posibles soluciones alternativas: Los objetivos inicialmente planteados requieren de una nueva Ley del Andaluza de Suelo no siendo posible alcanzarlos mediante otras normas de rango inferior.

Envío de aportaciones: [LAS.cpp.cfiot@juntadeandalucia.es](mailto:LAS.cpp.cfiot@juntadeandalucia.es)

Quien formule estas aportaciones deberá incluir en su correo, su nombre y apellidos o razón social o denominación de la entidad a la que represente.

Fecha de publicación: **27/01/2020**

Plazo de participación: **28/01/2020 - 27/02/2020**

Organismo: Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio

---