

Jose Pascual Pozo Gómez

Abogado

UNA APROXIMACION A LA LEY 7/2021 DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD URBANISTICA DE ANDALUCIA

I.- INTRODUCCION.-

Transcurridos más de dieciocho años desde la aprobación de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) y más de veinticinco años desde la aprobación de la Ley 1/1994 de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad autónoma de Andalucía (en adelante LOTA), el balance de la aplicación de ambas normas hacia necesario ya desde hace algunos años un cambio radical en el modelo urbanístico, ya que pese a las quince modificaciones sufridas no fue posible dar respuesta a las necesidades del territorio andaluz y de los municipios que lo integran para posibilitar su desarrollo con arreglo a las necesidades del siglo XXI.

El balance que deja la LOUA es muy poco halagüeño, pues 490 de los 786 municipios andaluces están pendientes del proceso de adaptación de sus planes a la LOUA, hay 300.000 viviendas ilegales o irregulares construidas sobre suelo rustico o no urbanizable, el tiempo medio de tramitación de un plan general se cifra en unos diez años, y se ha producido la anulación por parte de los tribunales de varios Planes

Generales de Ordenación (Marbella, Jaén, Chiclana, etc.) por incumplimiento en su mayor parte de la normativa medioambiental.

El tiempo ha venido a demostrar que la LOUA ha sido una Ley que contemplaba un modelo urbanístico excesivamente técnico, complejo y restrictivo, que desde mi personal punto de vista no se ajustaba ni a las previsiones económicas ni sociales del momento y que consiguientemente no pudo dar respuesta a las necesidades generadas, y tampoco se supieron tomar por los responsables de la administración a nivel del poder ejecutivo ni a nivel del poder legislativo soluciones para resolver el problema.

Tal era la complejidad de la legislación urbanística que en una de las reformas legislativas producidas, concretamente en la operada por la Ley 2/2012 de modificación de la LOUA se contempló en su artículo 19.3 la necesidad de que los instrumentos de planeamiento incluyan un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía.

De otra parte la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística se ha visto afectada por el desarrollo normativo que ha venido afectando a la actividad urbanística, en materias tales como la legislación básica de suelo y rehabilitación urbana, el nuevo marco de procedimiento administrativo, transparencia, evaluación ambiental, cambio climático y vivienda; todo lo cual hacía necesario sin más dilación la revisión del marco normativo andaluz más estable y dotado de una mayor seguridad jurídica para los operadores y más sencillo y ajustado a la legislación sobrevenida.

Ante este escenario el Gobierno andaluz ya en la anterior legislatura puso en marcha un proceso de elaboración de un nuevo texto legal que contara con un consenso general y para el que se recabó la opinión de la ciudadanía y de los distintos agentes que intervienen en el urbanismo y en la ordenación del territorio con objeto de dar respuesta a la problemática existente y simplificar la normativa y agilizar los procedimientos urbanísticos, fundamentado todo ello en el concepto de sostenibilidad con los objetivos 11 y 13 recogidos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, apostando por ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles a través de la regeneración y

rehabilitación urbana e implementando medidas para evitar los riesgos provocados por el cambio climático.

Fruto de todo esto y en ese escenario y tras laboriosos debates y negociaciones entre los distintos grupos políticos el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada el 25 de Noviembre de 2.021 aprobó la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre , de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), que fue publicada en el BOJA Nº 233 el día 3 de Diciembre de 2.021 y entró en vigor el día 23 de Diciembre de 2.021.

La LISTA integra en un mismo cuerpo normativo la regulación de la ordenación territorial y urbanística en Andalucía, hasta ahora contenidas en la LOUA y en la LOTA, las cuales han sido derogadas expresamente por su disposición derogatoria única.

Se estructura en ocho títulos, además de un título preliminar, nueve disposiciones adicionales, nueve transitorias, una derogatoria y cinco disposiciones finales. Consta de 176 artículos.

Esta Ley nace con la intención de afrontar los dos problemas más graves del urbanismo en Andalucía en la actualidad: la compleja tramitación de los planes generales así como sus frecuentes anulaciones.

II.- OBJETIVOS.-

1.- Inclusión del principio de sostenibilidad en la ordenación territorial y en la actividad urbanística. La irradiación de lo ambiental en el territorio y el urbanismo, incorporando de forma clara la perspectiva de sostenibilidad social, ambiental y económica en todo el proceso de planificación es uno de los grandes objetivos de esta norma. Cobran especial importancia las medidas contra el cambio climático mediante el fomento de las energías renovables en el territorio tanto en suelo urbano como en el rustico.

Se apuesta decididamente por un nuevo modelo de ciudad compacta, consolidada y diversificada con la que se evita un consumo innecesario de suelo.

2.- Configurar una norma sencilla, actualizada, sistematizada y coherente con la normativa sectorial que permita la agilización del proceso de tramitación, la aprobación de los instrumentos de ordenación y la implantación de actividades económicas.

La norma nace con la intención de acortar de manera sustancial los plazos de tramitación y de reducir la densidad normativa en urbanismo, para lo cual es necesario abordar un desarrollo reglamentario que se prevee en un plazo de seis meses con la aprobación de los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística y la adaptación a esta Ley del vigente Reglamento de Disciplina Urbanística.

Transitoriamente y hasta la aprobación de los nuevos reglamentos, según la disposición transitoria séptima se contempla la aplicación supletoria del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio) y Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto), así como el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (Decreto 60/2010 de 16 de Marzo), así como las Normas Subsidiarias Provinciales y los Planes de Protección del Medio Físico.

3.- Mejorar el contenido y el alcance de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial en aras de propiciar unos instrumentos más prácticos, realistas, ejecutables y no meramente teóricos.

Es necesario que la ordenación del territorio cumpla efectivamente el papel de coordinación con el resto del ordenamiento sectorial, para lo cual se incorporan los planes coordinados para el desarrollo de las actuaciones territoriales propuestas por los instrumentos de ordenación territorial y los mecanismos para su ejecución directa, aplicándose cuando fuere necesario los mecanismos de gestión urbanística.

4.- Simplificar los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

5.- Potenciar el carácter de función pública de la ordenación del territorio y el urbanismo, tomando como base la defensa pública de una planificación y un urbanismo sostenibles.

6.- La Ley pretende un cambio en el modelo de gestión mediante la puesta en valor del urbanismo de obra pública, a treves de un esfuerzo legislativo que garantice el derecho subjetivo a la propiedad privada en un marco donde la iniciativa privada (especialmente la de carácter empresarial, como las entidades colaboradores y colegios profesionales) debe de cobrar un nuevo y marcado protagonismo en la gestión y ejecución de los planes, compatible con el control de la ordenación urbanística que corresponde a la Administración.

En este orden de cosas y para promover esa colaboración publico-privada se establece en el Art. 9.2. , lo siguiente : Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover la colaboración de la iniciativa privada en las formas y con el alcance previstos en esta ley. A estos efectos, podrán:

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.

b) Celebrar convenios de colaboración y formalizar encomiendas de gestión con los Colegios Profesionales para la realización de tareas de carácter instrumental, material, técnico, auxiliar o de apoyo a las actuaciones de verificación, inspección y control del cumplimiento de la normativa correspondiente en el ámbito urbanístico contempladas en el título VI de esta ley, siempre que ello no implique el ejercicio de potestades públicas.

Como resultado de lo anterior podrán emitirse informes o certificados que, no teniendo la consideración de actos administrativos, puedan ser asumidos por la Administración. Las tareas podrán consistir en:

- 1.^a Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación correspondientes a la licencia o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable.
- 2.^a Comprobar que los proyectos y la documentación técnica cumplen la normativa técnica aplicable.
- 3.^a Comprobar que los proyectos y la documentación técnica cumplen la legislación urbanística y el planeamiento de aplicación.
- 4.^a Verificar la adecuación de la ejecución de las obras a la licencia o a la declaración responsable.
- 5.^a Colaborar en la realización de actuaciones relacionadas con el control del cumplimiento del deber de conservación.

7.- Aclarar y acotar la técnica del aprovechamiento medio, con objeto de que frente a la perspectiva meramente económica que interioriza dicha técnica, prevalezca lo que debe de ser el verdadero objetivo de la planificación: la mejora de nuestras ciudades, pueblos y territorios.

8.- El reconocimiento pleno de las competencias locales en el planeamiento urbanístico, defendiendo la autonomía local en el marco establecido por la Ley 5/2010 de 11 de junio , de Autonomía Local de Andalucía, asumiéndose que la actividad urbanística es una función pública que corresponde a los municipios que tienen competencias propias y mínimas, que ahora se amplían y que tienen su límite en los intereses supralocales sobre los cuales la Comunidad Autónoma ostenta competencias exclusivas que aseguran el respeto a las normas y criterios territoriales que deben ser respetados.

Cabe destacar que la ordenación de la ciudad consolidada y las decisiones sobre su transformación deben corresponder prioritariamente a los Ayuntamientos.

En función de la diversidad de los municipios andaluces se ve la necesidad de establecer un régimen y un sistema de planeamiento conforme a su tamaño, localización o topografía entre otras características; incorporándose como novedad el Plan Básico de

Ordenación Municipal para aquellos municipios que, por su población o por sus condiciones específicas, no requieran de un desarrollo urbanístico complejo

9.- Transformar el espacio público urbano en lugares accesibles, confortables y habitables, con una vinculación entre la escala urbana y la escala humana. En definitiva dar respuesta a uno de los principales retos del urbanismo sostenible lo que se ha denominado “el derecho a la ciudad”, apostando por aprovechar todas las oportunidades que surjan para mejorar la calidad de vida de la población andaluza a través de una ordenación urbanística inclusiva y sostenible.

III.- NOVEDADES MAS RELEVANTES.-

1.- Normas de aplicación directa- art. 6

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

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

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

b) Las construcciones, edificaciones o instalaciones deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso al que se destinen y presentar características constructivas, tipológicas y estéticas adecuadas para su integración en el entorno donde se ubican, especialmente cuando se

sitúen en espacios naturales protegidos o en el entorno de bienes del patrimonio histórico.

c) Las construcciones e instalaciones deberán utilizar preferentemente instalaciones de energía renovable y de autoconsumo. A estos efectos, se consideran adecuadas y proporcionadas aquellas obras e instalaciones necesarias para el ahorro energético y para el funcionamiento de sistemas de energía renovable, salvo que sean incompatibles con el régimen de protección que fuera aplicable, en su caso.

3. Los actos de construcción, edificación e instalación que sean autorizables conforme al régimen de suelo que corresponda sobre terrenos que no cuenten con instrumento de ordenación urbanística deberán observar las siguientes reglas:

a) No tener más de dos plantas de altura o de la media de los edificios ya construidos, cuando se trate de solar perteneciente a una manzana consolidada en más de sus dos terceras partes.

b) No comportar la demolición de bienes del patrimonio histórico, salvo autorización o informe preceptivo y vinculante de la Administración competente en materia de cultura, ni la supresión de dotaciones existentes.

2.- Régimen de invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística -artículo 7-

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística estarán sujetos al régimen de invalidez según lo que establezca la legislación estatal, siendo en todo caso nulas de pleno derecho las determinaciones de los instrumentos de ordenación que vulneren las normas sustantivas de las leyes .

La invalidez de parte de un instrumento de ordenación no implicará la de las partes de este independientes de aquella y las que sean susceptibles de gestión y ejecución autónomas, salvo que la parte viciada sea de tal importancia que (i) sin ella no se hubiera aprobado el instrumento de ordenación o (ii) quedara desvirtuado el modelo de ordenación propuesto por el instrumento de ordenación urbanística.

Adicionalmente, la invalidez de un instrumento de ordenación no implicará, necesariamente, la de otros o la de instrumentos de gestión cuyas determinaciones se puedan sustentar directamente en leyes, reglamentos u otros planes o tengan independencia funcional respecto a lo anulado.

3. Clasificación del suelo -artículos 12 a 14- : suelo urbano y suelo rustico.-

Se establece una nueva regulación en cuanto a las distintas clases, categorías y situaciones de los terrenos en Andalucía, dentro del marco de la legislación estatal básica (Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) .

Se distinguen dos clases de suelo, suelo rústico y suelo urbano, desapareciendo el suelo urbanizable y la categorización del suelo urbano como consolidado y no consolidado, y se revisan las categorías de suelo rústico.

El equivalente al suelo urbano no consolidado se sustituye por suelo urbano incluido en alguna de las dos actuaciones de transformación urbanísticas previstas : **“actuaciones de mejora urbana” (art. 27)** o **“actuaciones de reforma interior” (art. 29)**. Las **“actuaciones de mejora urbana”** tienen su origen en un aumento de la edificabilidad, número de viviendas o el cambio de uso y tipología que requieran un incremento de las dotaciones publicas y las **“actuaciones de reforma interior”** tienen su origen en la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogos que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito, así como también en el caso de vacíos de suelo urbano.

Según el art. 13 LISTA tendrán la consideración de suelo urbano aquellos que estando integrados en la malla urbana, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- Terrenos urbanizados en ejecución del planeamiento.

- Terrenos transformados urbanísticamente, por contar con los servicios necesarios.
- Terrenos ocupados con edificación en dos terceras partes del suelo apto para ello
- Núcleos rurales tradicionales legalmente establecidos.

El resto de terrenos se consideraran suelo rustico en sus distintas categorías.

3.- Revisión de las categorías del suelo rústico dentro del marco de la legislación estatal básica – artículo 14.-

Se introducen las siguientes categorías dentro de la clasificación genérica de suelo rústico:

(i) Suelo rústico **especialmente protegido por legislación sectorial**: son los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.

(ii) Suelo rústico **preservado**: suelo en el que es incompatible su transformación para ser urbanizado debido a la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos.

(iii) Suelo rústico **preservado por la ordenación territorial o urbanística**: terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio.

(iv) Suelo rústico **común**: el resto del suelo rústico del término municipal no incluido en las categorías anteriores.

4. Actuaciones extraordinarias en suelo rústico -artículo 22-

La LISTA faculta tanto a los municipios que cuenten con un instrumento de planeamiento general como a los que no dispongan de ello, para llevar a cabo en suelo rústico y con carácter extraordinario la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Adicionalmente y vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.

Uno de los aspectos más destacables de las novedades que incluye la LISTA es la posibilidad de autorizar la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.

En este sentido, para poder llevar a cabo las referidas actuaciones en suelo rústico deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- (i) no estar expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística.
- (ii) respetar el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social.
- (iii) contribuir a la ordenación y el desarrollo del medio rural.
- (iv) resultar incompatible su localización en suelo urbano.

Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requerirán, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Dicha autorización previa será objeto de un expediente instruido con audiencia de los titulares de terrenos colindantes y Administraciones Públicas que tutelan

intereses públicos afectados. El plazo máximo para notificar la resolución del expediente será de seis meses y el silencio será desestimatorio. La resolución del expediente corresponderá al Ayuntamiento cuando la actuación no afecte ni tenga incidencia supralocal.

Por último, se fija una prestación compensatoria que gestionarán los municipios, la cual tendrá que ir destinada al Patrimonio Municipal de Suelo y cuya cuantía ascenderá al diez por ciento (10%) del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas la cuantía ascenderá, en todo caso, al quince por ciento (15%).

Al pago de esta prestación compensatoria estarán obligadas las personas físicas o jurídicas que promuevan las referidas actuaciones extraordinarias en suelo rústico y su devengo se producirá con motivo de la licencia urbanística.

5.- Actuaciones de transformación urbanística.- (Titulo II- arts.24 a 31)

Como novedad se establece el procedimiento para la delimitación de estas actuaciones conforme a los criterios y directrices que se establezcan en el Plan General de Ordenación Municipal o en el Plan General de Ordenación Urbana, sin necesidad de proceder a una modificación del planeamiento general.

En el suelo urbano se regulan las actuaciones de mejora urbana y de reforma interior y en el suelo rustico las actuaciones de nueva urbanización para dar respuesta a las demandas y necesidades que surjan y no puedan atenderse con el suelo urbano disponible.

6. Sustitución de la figura del Plan General de Ordenación Urbanística (“PGOU”) -artículos 63 y 64-

En materia de planeamiento, la LISTA suprime la figura actual del PGOU y lo sustituye por dos nuevos instrumentos:

(i) Plan General de Ordenación Municipal (“**PGOM**”): instrumento con el que se configura y define el modelo de ciudad a medio y largo plazo.

(ii) Plan de Ordenación Urbana (“**POU**”): instrumento propio de ordenación detallada de la ciudad existente a fin de dar respuesta a las necesidades de mejora, regeneración y rehabilitación.

Este sistema se complementa y desarrolla con un sistema de instrumentos de ordenación de segundo nivel:

- Plan Parcial de Ordenación.(actuaciones nueva urbanización en suelo rustico).
- Plan Especial.(actuaciones de reforma interior en suelo urbano)
- Estudios de Detalle.
- Ordenanzas Municipales.
- Catálogos.

7. Introducción de la figura del Plan Básico de Ordenación Municipal (“PBOM**”) – artículo 65-**

Otra de las novedades más relevantes introducidas por la LISTA es la introducción del PBOM, para aquellos municipios que, por su población o por sus condiciones específicas, no requieran de un desarrollo urbanístico complejo.

En este sentido, el PGOM y el POU podrán ser sustituidos por un PBOM en los municipios (i) que tengan una población inferior a 10.000 habitantes (ii) que no sean litorales o formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional y (iii) que el instrumento de ordenación territorial no disponga lo contrario.

8. Simplificación de trámites urbanísticos -artículo 138-

A fin de priorizar los mecanismos de declaración responsable y comunicación previa en aquellas actuaciones que, por su alcance y naturaleza no tienen un impacto susceptible de control mediante un título habilitante como es la licencia de obras, el artículo 138.1 de la LISTA, amplía las actuaciones ya previstas inicialmente en la LOUA para las que

no será necesaria la obtención de licencia, con el consiguiente ahorro de tiempo y costes para los interesados.

Entre las nuevas actuaciones que ya no están sujetas a licencia urbanística se incluyen:

(i) las obras en edificaciones o instalaciones existentes en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas.

(ii) las obras en edificaciones e instalaciones existentes en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo rústico y que tengan por objeto la mejora de las condiciones de eficiencia energética, la integración de instalaciones de energía renovable o la reducción de su impacto ambiental, siempre que no supongan obras de nueva planta o aumento de la superficie construida .

9. Disciplina territorial y urbanística. Régimen sancionador - artículo 160-

(i) Infracciones urbanísticas:

Se bien se mantiene la clasificación de las infracciones urbanísticas que ya preveía la LOUA -leve, grave y muy grave- sí que se amplían los supuestos de conductas que serán consideradas como infracciones.

En el caso de las infracciones leves, destaca como novedad la venta, alquiler o cesión de uso por empresas comercializadoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable, sin la acreditación de su previa obtención o presentación.

Respecto a las infracciones graves, al contrario que la LOUA, que establecía de forma genérica como conducta grave la obstaculización al ejercicio de las funciones propias de la potestad inspectora, la LISTA fija con alto grado de detalle las conductas que se consideran como de resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las labores inspectoras.

Por último, en cuanto a las infracciones muy graves, la LOUA solo consideraba los actos de parcelación en suelo no urbanizable dentro de esta categoría mientras que la LISTA amplía este supuesto y cataloga como muy grave los actos de segregación, fraccionamiento, división o parcelación contraria a la ordenación urbanística en cualquier clase y categoría de suelo.

(ii) Infracciones contra la ordenación del territorio:

La LISTA introduce esta nueva categoría de infracciones, a fin de sancionar las conductas que contravengan la ordenación territorial o incidan en la ordenación del territorio. En concreto, se incluyen dentro de esta categoría las siguientes actuaciones:

- La ejecución, realización o desarrollo de actuaciones, actos de transformación, uso del suelo, vuelo o subsuelo, que afecten a suelos rústicos especialmente protegidos por legislación sectorial o a suelos rústicos preservados por los instrumentos de ordenación territorial.
- Las actuaciones que afecten al sistema de asentamientos a través de la realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, por sí mismos o por su situación respecto de otras edificaciones, sean susceptibles de inducir a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico o a un incremento de la superficie ocupada por los preexistentes.
- Las actuaciones y los actos que afecten a equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal, vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes, infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones o actividades económicas de interés supralocal.
- Las actuaciones contrarias a las determinaciones vinculantes de los instrumentos de ordenación territorial o de ordenación supramunicipal.

(iii) sanciones .-

En cuanto a las sanciones, y con independencia de las multas, en las que se introduce como novedad que en el caso de que solo una parte de la actuación sea ilegal se aplicara el porcentaje que corresponda solo

sobre el valor de dicha parte, se incluyen, con carácter potestativo, como sanciones accesorias en las infracciones graves o muy graves las siguientes:

- a) Prohibición de contratar con la Administración Pública correspondiente.
- b) Inhabilitación para ser beneficiario de medidas de fomento de actuaciones de urbanización o edificación.
- c) Prohibición de ejercicio del derecho de iniciativa para las actuaciones de transformación urbanística o para la atribución de la actividad de ejecución y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a estas, formuladas por persona propietarias o terceros.
- d) La revocación de la habilitación y consiguiente supresión de la inscripción del registro de la entidad urbanística certificadora.

Estas sanciones podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves y de cuatro en las muy graves.

IV.- REGIMEN TRANSITORIO.-

A pesar de que la LISTA será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor -23 de diciembre de 2021-, se establece un régimen transitorio para diversas materias, del cual destacamos:

(i) Clasificación del suelo -disposición transitoria 1ª-

- tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 de la LISTA y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera.
- tendrán la consideración de suelo rústico el resto de los terrenos no incluidos en el apartado anterior.

Se considerará suelo urbano a la entrada en vigor de la LISTA :

- Terrenos urbanizados en ejecución del planeamiento.
- Terrenos transformados urbanísticamente, por contar con los servicios necesarios.

- Terrenos ocupados con edificación en dos terceras partes del suelo apto para ello
- Núcleos rurales tradicionales legalmente establecidos.

(ii) Vigencia y adaptación de los instrumentos de planeamiento - disposición transitoria 2ª-

- 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 LISTA, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de que prevé la LISTA.

- Desde la entrada en vigor de la LISTA, no será posible iniciar la revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, de las Normas Subsidiarias Municipales o de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que la propia LISTA prevé.

(iii) Instrumentos de planeamiento en tramitación -disposición transitoria 3ª-

Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la LISTA podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A tal efecto, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento. No obstante, lo anterior, dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las determinaciones de la LISTA siempre que se puedan conservar los

informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no haberse visto afectado su contenido.

Almería a 1 de Febrero de 2.022