

La nueva Ley del Suelo: menos trabas para dinamizar el urbanismo

LA REORDENACIÓN del suelo rústico permitirá regularizar cerca de 300.000 viviendas en el limbo normativo

SE AGILIZAN los planes generales de los municipios, cuya ejecución puede pasar de 10 a 2 años

LA LISTA MODIFICA 44 normas y deroga tres leyes y tres decretos para agilizar los trámites urbanísticos

SE INCORPORA el concepto de desarrollo sostenible y la colaboración público-privada

GONZALO NUÑEZ
gonzalo.nunez@20minutos.es / @GonzaloNunez19

La Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (Lista), que entró en vigor el pasado jueves y cuyos reglamentos se aprobarán en los próximos seis meses, ha sido y es una de las banderas del «Gobierno del cambio» liderado por Juanma Moreno, que tiene a gala haber emprendido una cruzada «desideologizada» por aligerar la pesada burocracia tejida en Andalucía tras casi 40 años de gobiernos socialistas. La nueva Ley del Suelo participa de esa idea (que la Junta ha desarrollado también en sus tres decretos ley de simplificación administrativa) de eliminar trabas, filtros, categorías y supuestos que habían llevado a una esclerosis del desarrollo urbanístico al amparo de la LOUA, aprobada en 2003. Estas son algunas de sus claves.

SUELO RÚSTICO

La medida estrella, y la más polémica, es la que atañe a las calificaciones urbanísticas. Frente al modelo previo de tres clases de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable) se fijan solo dos clases: urbano y rústico. También se eliminan las subcategorías de suelo urbano consolidado y no consolidado. La Junta cree que esta nueva categorización refleja de manera realista y práctica la realidad del suelo en Andalucía y evita establecer casuísticas redundantes.

«REGULARIZACIÓN» RÚSTICA

Esta apuesta por quitar trabas a los espacios rústicos trae aparejada una «regularización» que afectaría a cerca de 300.000 viviendas construidas en suelos no urbanizables durante las últimas décadas. La Junta pretende facilitar su consolidación, aunque insiste en que no se trata de una «amnistía». Sacar esas vivien-



La nueva Ley del Suelo fue aprobada el jueves pasado por el Parlamento. JUNTA DE ANDALUCÍA

das de la irregularidad permitirá organizar y racionalizar una realidad ya existente, jurídicamente prescrita. Dotarlas de seguridad jurídica revierte en su integración territorial, así como su adaptación medioambiental.

ENTORNOS NO URBANOS

La ley abre la puerta también a construcciones, dentro del marco legal, de nuevas viviendas en suelo rústico sin depender directamente de usos agropecuarios como estaba fijado hasta ahora. Se entiende que permitir este tipo de construcciones, siempre que las nuevas viviendas sean aisladas y unifamiliares, favorece el desarrollo e integración de la Andalucía rural y evita una economía sumergida de este tipo de construcciones.

PLANES MÁS RÁPIDOS

El relanzamiento de los planes generales urbanísticos de los municipios andaluces es otro de los caballos de batalla del Gobierno andaluz de PP y Ciudadanos. La consejera de Fomento, Infraestructuras y

Ordenación del Territorio, Marifrán Carazo, ha puesto en varias ocasiones el ejemplo de Macharaviaya, pequeña localidad malagueña que lleva 18 años sin poder sacar adelante un nuevo PGOU. Tres de cada cinco municipios andaluces están sin plan general a día de hoy. Las duplicidades, las trabas excesivas y las negativas en los tribunales han llevado a un escenario en el que lo más habitual es que un plan general salga adelante en 10 años, que es generalmente el plazo de vigencia para el que se concreta. La Junta calcula que, con la Lista, estos plazos se reducirán mucho, hasta los

dos años de media, gracias a dar primacía a la voz de los ayuntamientos sobre la fiscalización autonómica.

MÁS PODER LOCAL

Esto supone un refuerzo de las competencias locales, ya que se permite a los municipios aprobar sus planes generales de ordenación urbanística sin enfrentarse al visto bueno de cada consejería en los distintos tramos del proceso. La administración autonómica mantiene, eso sí, plenas competencias en materia de ordenación del territorio y la gestión de las actuaciones territoriales. Pero su «paso atrás» permitirá desarrollar más rá-

pidamente los PGOU, especialmente en localidades más pequeñas. Así, la Lista ha creado la figura del Plan Básico, más simple y con menor contenido, para los municipios menores a 10.000 habitantes que no sean litorales y no formen parte de aglomeraciones urbanas.

SIMPLIFICACIÓN NORMATIVA

En línea con la cruzada en pro de la racionalización y simplificación administrativa emprendida por el Gobierno regional, la nueva Ley del Suelo supone la modificación de 44 normas y deroga tres leyes y tres decretos. La consejera Marifrán Carazo valora que, sin merma de la seguridad jurídica, la Lista deshace la «maraña normativa» existente, agiliza trámites, reduce plazos y carga burocrática. Todo ello para evitar la paralización del sector urbanístico y lograr el despegue de nuevos planes que se adapten a una realidad que ha cambiado mucho desde la aprobación de la ya extinta LOUA. La Junta entiende que la Lista «otorga a la ordenación del territorio un enfoque positivo de manera, que otorgue oportunidades y no se perciba, como hasta ahora, como otro elemento obstaculizador».

DESARROLLO SOSTENIBLE

La ley recoge el concepto de desarrollo sostenible desde la perspectiva ambiental, social y económica. Se incorporan medidas de respeto a los valores ambientales de los recursos naturales, de protección del litoral, de los cascos históricos, así como de agilización de actuaciones sobre la ciudad consolidada, evitando la ocupación innecesaria de suelo. La sostenibilidad económica en la actividad urbanística conlleva una garantía para la ejecución de las actuaciones y dota de certeza a las previsiones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

ALIANZA PÚBLICO-PRIVADA

Otra de las patas sobre las que se asienta la «filosofía» de gobierno PP-Csen Andalucía ha sido la de no obstaculizar la iniciativa privada. Frente a una concepción sospechosa de lo privado, la nueva relación de la Administración pública andaluza quiere ser sensible a sus demandas y facilitar su desarrollo dentro del marco vigente. Así, la Lista incorpora mecanismos para la colaboración de los particulares en la actividad urbanística. También se promueve la integración y participación de los colegios profesionales y las entidades certificadoras en el ámbito de las licencias urbanísticas. ●

Ayudas a la vivienda de alquiler

●●● El problema de la vivienda, ligado al urbanismo, pero sin relación directa con la Lista, es otra de las preocupaciones de la Junta. El Ejecutivo de Juanma Moreno ha puesto en marcha el Programa de Fomento del Parque de Viviendas en Alquiler, dentro del Plan Vive en Andalucía 2020-2030. Esto ha supuesto 3.000 nuevas viviendas y 25.000 familias beneficiadas. La Junta ha invertido esta legislatura 80 millones de euros en subvenciones a promotores públicos y privados.