



LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

El día 20 de enero de 2003 entró en vigor en la Comunidad Autónoma de Andalucía su Ley de Ordenación Urbanística, Ley 7/2002, de 17 de diciembre (B.O.J.A. del 31 de diciembre),- en adelante LOUA -. Desde ese momento, en nuestra Comunidad Autónoma está en vigor la siguiente legislación en materia urbanística, entendida ésta en sentido amplio (ordenación del territorio, urbanismo, suelo, valoraciones, edificación...)

LEGISLACIÓN ESTATAL

Aplicación preferente

- **Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (articulado no afectado por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, de 20 de marzo, ni por la disposición derogatoria única de la 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones).**

- **Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, Normas complementarias del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.**

- **Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (afectada por la STC 164/2001, de 11 de julio y modificada por el Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización del Sector Inmobiliario y Transportes y por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social).**

- **Ley 38/1999, de 5 de noviembre, que regula la Ordenación de la Edificación (modificada por la Ley 24/2001, de 17 de diciembre y por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre).**

Aplicación supletoria

Mientras no se produzca su desplazamiento por la LOUA y en la medida en que sea compatible con dicha ley y otras disposiciones vigentes:

- **Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y ordenación Urbana.**

- **Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.**

- **Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.**

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- **Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio.**



- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Decreto 7/1994, de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuye (en la medida en que no haya sido afectado por la LOUA).

ALGUNOS ASPECTOS RELEVANTES DE LA L.O.U.A.

CRITERIOS RECTORES

Son criterios rectores de la LOUA, la cooperación interadministrativa, el fomento de la iniciativa privada y la participación ciudadana, manteniéndose la acción pública en materia de urbanismo. Resulta especialmente relevante la definición de la actividad urbanística como una función pública (Título Preliminar LOUA).

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Se establecen los siguientes instrumentos de planeamiento (artículo 7 LOUA):

Planeamiento general

- Planes Generales de Ordenación Urbanística (PGOU).
- Planes de Ordenación Intermunicipal (POIM).
- Planes de Sectorización (PS).

Planeamiento de desarrollo

- Planes Parciales de Ordenación (PPO).
- Planes Especiales (PE).
- Estudios de Detalle (ED).

Catálogos

Se establecen, asimismo, otros instrumentos de ordenación urbanística que resultan novedosas en nuestra legislación:

- Normativas directoras para la ordenación urbanística (NDOU).
- Ordenanzas municipales de edificación (OME).
- Ordenanzas municipales de urbanización (OMU).

APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Se mantiene, en lo esencial, el esquema vigente hasta ahora para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, si bien debe resaltarse que los **convenios urbanísticos de planeamiento** adquieren carta de naturaleza (artículo 30 LOUA).



Actos preparatorios (artículos 26 a 29 LOUA).

- Formulación.
- Estudios previos.
- Avances de planeamiento.

Fases de aprobación (artículos 31 a 41 LOUA).

- Aprobación inicial.
- Información pública, audiencia a los interesados y requerimiento de informes y dictámenes.
- Aprobación provisional.
- Informe de la Consejería de Obras Públicas (cuando sea preceptivo).
- Aprobación definitiva.

No es necesario el trámite de aprobación provisional cuando el órgano competente para la aprobación inicial lo es también para la definitiva.

Regula la ley un procedimiento novedoso en la tramitación de instrumentos de planeamiento a instancias de parte, con plazos perentorios para la Administración cuyo incumplimiento da lugar, con carácter general, a silencio administrativo positivo. Al Secretario General del Ayuntamiento le corresponde en este procedimiento garantizar la exposición pública de la documentación, emitir certificación de las alegaciones presentadas y dar traslado de las mismas al interesado (artículo 32.2 y 3 LOUA).

LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

En todos los municipios que posean PGOU el suelo se clasificará en alguna de las siguientes categorías, con excepción de los sistemas generales que podrán quedar excluidos. En los municipios que carezcan del PGOU el suelo se clasificará en urbano y no urbanizable.

- **Urbano** (artículo 45 LOUA)
 - Consolidado
 - No consolidado.
 - Incluido en unidades de ejecución
 - No incluido en unidades de ejecución
- **No Urbanizable** (artículo 46 LOUA)
 - De especial protección por la legislación específica.
 - De especial protección por la planificación territorial o urbana.
 - De carácter natural o rural.
 - Hábitat Rural Diseminado.
- **Suelo Urbanizable** (artículo 47 LOUA)
 - Ordenado
 - Sectorizado
 - No sectorizado



EL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE (Artículos 42 y 52 LOUA)

En general se permitirán las obras e instalaciones directamente ligadas con la naturaleza de los terrenos, incluida la vivienda unifamiliar aislada, las dotaciones y equipamientos públicos y las **Actuaciones de Interés Público (AIP)**. También podrán realizarse instalaciones en precario que deberán quedar inscritas, con tal carácter, en el Registro de la Propiedad.

Las AIP en suelo no urbanizable requieren la aprobación de *un Plan Especial o Proyecto de Actuación*, obligándose al promotor al pago de un **canon**, denominado por esta ley “prestación compensatoria en suelo no urbanizable”, así como a la constitución de una **garantía**.

El canon queda fijado en el 10% del importe total de la inversión (excluido maquinaria y equipos), se devenga con motivo del otorgamiento de la licencia urbanística, pudiendo el Ayuntamiento reducir su cuantía, según tipo de actividad y condiciones de implantación, mediante ordenanza. Este canon integrará el Patrimonio Municipal del Suelo.

EL RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE Y URBANO

Suelo urbanizable no sectorizado: Se permiten AIP, construcciones destinadas a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

Suelo Urbanizable sectorizado: Se permiten construcciones destinadas a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

Suelo urbanizable ordenado: Otorga el derecho al aprovechamiento urbanístico de los propietarios y la afectación legal de los terrenos obtenidos obligatoria y gratuitamente al municipio.

Suelo urbano no consolidado: Si está incluido en unidades de ejecución su régimen urbanístico es equivalente al suelo urbanizable ordenado, salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso su régimen será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado. Si no está incluido en unidades de ejecución puede procederse a la urbanización con carácter previo o simultáneo a la edificación.

Es obligación de los propietarios de suelo urbanizable ordenado y suelo urbano no consolidado ceder al Municipio el aprovechamiento urbanístico (10% del aprovechamiento medio) **totalmente urbanizado** (artículo 51.1.C LOUA).

Se definen por la ley los conceptos de áreas de reparto, aprovechamiento urbanístico, distinguiéndose el aprovechamiento objetivo, subjetivo y medio, los coeficientes de uso y tipología, y por último, se regulan las transferencias de aprovechamientos cuando se disponga de aprovechamiento subjetivo no materializable o viceversa (artículos 58 a 65 LOUA).

LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.

Se regula el Patrimonio Autonómico del Suelo (PAS), creación *ex novo* de la LOUA, y el Patrimonio Municipal del Suelo (PMS); este último deja de estar afectado exclusivamente a la construcción de viviendas de promoción pública y pasa a ser un instrumento genérico para actuaciones públicas y para facilitar la gestión de suelo.



Se mantiene el carácter del PMS como patrimonio separado y se incide en que sus bienes integrantes poseen el carácter de bienes patrimoniales. Resulta novedosa la incorporación al PMS de los recursos procedentes del canon por AIP en suelo no urbanizable y las multas urbanísticas.

LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Tras enumerar (artículo 169 LOUA) los actos sujetos a licencias urbanística municipal, se hace constar expresamente que se encuentran sujetos a la misma los actos promovidos por una Administración pública distinta de la municipal, con unas excepciones (obras públicas ordinarias, implantación de infraestructuras y servicios y obras de Planes especiales que afecten a más de un término municipal), en cuyos casos la licencia se sustituye por un sistema de concertación; tampoco están sujetas a licencia municipal las obras en las que concurran un excepcional o urgente interés público.

En el procedimiento de concesión de las licencias deberán constar, preceptivamente, el informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a las previsiones de la legislación y la ordenación urbanística (artículo 172.4 LOUA), siendo el Secretario que no advierta de la ausencia de alguno de estos informes responsable de la infracción urbanística, sin perjuicio de su responsabilidad en el caso de que informe favorablemente una licencia en la que no concurran los presupuestos legales para su legitimidad (artículo 193 LOUA).

Opera el silencio positivo a los tres meses, sin perjuicio de la obligación de comunicar, con al menos diez días, al municipio el comienzo de obras cuya licencia se haya obtenido por este procedimiento.

Las empresas prestadoras de servicios públicos (agua, gas, telecomunicaciones y electricidad) exigirán la licencia de obras para la contratación temporal de estos servicios, fijándose en el contrato el plazo máximo de duración del mismo. Para la contratación definitiva exigirán la licencia de ocupación o primera utilización (artículo 175 LOUA).

NORMATIVA DE TRANSICIÓN.

Son de aplicación íntegra, inmediata y directa desde el 20 de enero de 2.003 las normas de la LOUA dedicadas al régimen urbanístico del suelo (Título II), los instrumentos de intervención en el mercado del suelo (Título III), la disciplina urbanística (Título VI) y las infracciones urbanísticas y las sanciones (Título VII).

Conservarán su vigencia hasta su revisión total o parcial conforme a la LOUA los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes a la entrada en vigor de la misma.

Los planes e instrumentos en curso de ejecución podrán seguir aplicándose de acuerdo con sus determinaciones. Igualmente, los instrumentos de planeamiento o gestión urbanística que el día 20 de enero de 2.003 hubieran alcanzado la fase de aprobación inicial continuarán tramitándose conforme la ordenación de dichos procedimientos.