
¿Se aprobará una nueva (y necesaria) ley de suelo en Andalucía?

Abril, 2019

En resumen

Los cambios parlamentarios y de gobierno autonómico y/o estatal suelen conllevar la tramitación de modificaciones e innovaciones normativas que son de especial trascendencia práctica al desplegar sus efectos sobre el conjunto de los ciudadanos.

Los cambios parlamentarios y de gobierno autonómico y/o estatal suelen conllevar la tramitación de modificaciones e innovaciones normativas que son de especial trascendencia práctica al desplegar sus efectos sobre el conjunto de los ciudadanos.

Esta situación se aprecia en la Comunidad Autónoma de Andalucía en la que se prevé, según recientes noticias, la materialización de una batería de medidas en el ámbito urbanístico y de ordenación del territorio entre las que destaca, por su relevancia, la posible sustitución de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), cuya entrada en vigor tuvo lugar en fecha 20 de enero de 2003, esto es, hace más de 16 años (con modificaciones puntuales desde entonces). Asimismo, parece que, de forma previa y paralela a esa eventual sustitución normativa, podrían aprobarse modificaciones que, de forma provisional, permitan "anticipar" la ejecución de alguna de esas medidas.

Así lo han anunciado representantes del nuevo gobierno andaluz, que han expuesto las medidas que se adoptarán en las áreas señaladas para -en términos generales y según manifestaron- tratar de agilizar y simplificar ciertos trámites administrativos contemplados en la legalidad urbanística vigente. Y es que, aunque la LOUA se configura como una norma que recoge diversos aspectos positivos que han favorecido el desarrollo urbanístico de la Comunidad hasta la fecha, también contempla otros aspectos que requerirían ser modificados o adaptados a la realidad territorial, administrativa y social en la que nos encontramos, amén de su complejidad técnica. Así ha sido puesto de manifiesto a lo largo de estos últimos años por la Administración Pública y los operadores privados.

Entre esas modificaciones destaca la eventual aplicación de la figura del silencio administrativo positivo a diversos trámites parciales que se realizan en el marco de la formulación y aprobación de los planes urbanísticos, con el objetivo de que las Administraciones Locales ultimen dicha tramitación sin necesidad de que la Administración

autonómica se pronuncie expresamente al respecto en el plazo máximo legalmente previsto (a modo ilustrativo, puede mencionarse la relevancia que esta medida tendría sobre la tramitación de los Planes Generales de Ordenación). Una medida a la que se añadirían otras como el establecimiento de los informes "tipo" a emitir por la Consejería competente en el marco de la tramitación de los distintos planes urbanísticos y la ejecución de técnicas e instrumentos de colaboración público-privada como los complejos inmobiliarios.

Ahora bien, debemos partir de que los Planes urbanísticos tienen la particularidad de tratarse de disposiciones con rango de norma jurídica reglamentaria. Por ello, dado que desde un punto de vista garantista para el administrado ofrecen la seguridad jurídica que exige nuestro ordenamiento jurídico, deben ser objeto de las modificaciones necesarias sin olvidar que su aprobación se caracteriza por un lado o vertiente procedimental que resulta necesario a este respecto. Ante esto, la supresión de determinados trámites, o "acelerar" esa aprobación del Plan, podría no ser recomendable en algunos supuestos concretos de mayor complejidad.

Entendemos que nos encontramos en un buen momento para aunar esfuerzos y consensuar los distintos objetivos y criterios a fin de tratar de avanzar hacia una dirección única que garantice el interés general y que, al mismo tiempo, facilite la realización de trámites ante y entre nuestras Administraciones Públicas. Para garantizar dicho consenso será necesario que, "sin prisa, pero sin pausa", sean tenidas en cuenta las aportaciones de todos (y repetimos, todos) los representantes necesarios y que el nuevo modelo urbanístico y territorial que se establezca en una nueva Ley del Suelo de esta Comunidad tenga en cuenta, para evitarlos, los errores del pasado y las necesidades inmediatas y, especialmente, futuras de un urbanismo sostenible, social y equilibrado. Además, las medidas provisionales que se puedan adoptar se deben adecuar un criterio prudencial que permita que aquellas puedan perdurar en caso de que finalmente se apruebe la sustitución normativa señalada.

¿Hablamos?

Rafael Fernández Bautista

Socio del Departamento de Derecho Administrativo y Urbanismo de Barcelona

+34 932 537 108

rafael.fernandez.bautista@pwc.com

Laura Álvarez Medina

Senior Associate en el departamento de Derecho Administrativo

+34 954 981 300

laura.alvarez.medina@pwc.com