



PEREZ DE VARGAS
ABOGADOS LAWYERS

El Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía ha iniciado la tramitación del anteproyecto de Ley para la adaptación de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) al Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal, aprobado por Real Decreto Legislativo 8/2008.

Del anteproyecto, resaltamos algunos aspectos relevantes :

Se refuerzan los principios de participación pública, transparencia y publicidad en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

La Administración autonómica podrá habilitar un órgano colegiado que actuará como ventanilla única ante los Ayuntamientos para la solicitud de informes sectoriales de carácter vinculante que han de emitir las diferentes Consejerías de la Junta en la tramitación del planeamiento urbanístico.

Se amplía el derecho de consulta de los particulares, de modo que cualquier persona pueda preguntar a la Administración local o autonómica las características y condiciones urbanísticas de cualquier suelo. Las Administraciones deberán dar una respuesta en el plazo de tres meses.

Se introducen reformas en aspectos tales como el régimen jurídico de la clasificación del suelo, las reservas para vivienda protegida, si bien, se mantiene la reserva del 30% del suelo residencial para la VPO en cada planeamiento urbano, la sostenibilidad económica y ambiental del planeamiento territorial y urbanístico, los límites entre revisión y modificación del planeamiento, la conversión en metálico del aprovechamiento, y el régimen de las actuaciones de dotación y de las cesiones de aprovechamiento.

En cuanto a la actividad urbanizadora, **el texto elimina la preferencia que hasta ahora ostentaba el propietario del suelo en la adjudicación de las obras de urbanización.** De este modo, cualquier interesado podrá intervenir como agente urbanizador en el proceso de transformación del suelo, sea o no propietario, fomentándose así la libre concurrencia en lo que se considera como actividad de interés general.

El propietario es, junto a la Administración y los particulares urbanizadores, un agente más en la actividad urbanística.

La ejecución urbanística tendrá lugar siempre bajo control público, clarificándose el carácter público de las obras de urbanización, de manera que la ejecutará la Administración, mediante financiación propia, de los propietarios o de un agente público, ya sea junta de compensación o agente urbanizador.

Fdo. Ignacio Pérez de Vargas López

Pérez de Vargas Abogados

ipdv@perezdevargas.com