

Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía versus ley de contratos de las administraciones públicas

TRAS la incorporación al ordenamiento jurídico de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la misma puede incidir en materia de contratación pública a través de la regulación de dos aspectos fundamentales, como son la intervención pública en el mercado del suelo y la intervención de concesionarios en la ejecución de los planeamientos urbanísticos.

Por lo que respecta a la intervención pública en el mercado del suelo, puede y debe servir para el fomento de la construcción de viviendas protegidas y, por ende, la contratación de las mismas; para ello, la nueva regulación cuenta no sólo con la posibilidad de constitución del derecho de superficie sobre el suelo, o del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sobre las áreas así delimitadas por los municipios o la propia Administración de la Junta de Andalu-

cia en los casos de transmisiones onerosas de terrenos o edificaciones; sino, sobre todo, con la legislación del patrimonio público del suelo, sea municipal o autonómico, y ello en cuanto a la constitución y gestión del citado patrimonio o al destino final de los bienes integrantes de dicho patrimonio conforme a su calificación urbanística, que en caso de suelo residencial no es sino la construcción de viviendas de protección oficial, para lo

cual se establece incluso la posibilidad de la enajenación de este suelo mediante los procedimientos previstos en la legislación, excepción hecha de la adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se trata de viviendas de protección oficial.

Gestión

En cuanto a la gestión de la actividad administrativa de ejecución, y en las formas de gestión indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico y contratación de las Administraciones Públicas y de régimen local, ésta se realiza sobre la base del correspondiente pliego de condiciones, pudiendo en este caso el concesionario asumir la condición de beneficiario en la expropiación, es decir, en aquellos casos en los que la unidad de ejecución se determine que sea mediante expropiación y no por compensación o cooperación.

Es reglamentariamente donde debe regularse este sistema de concesión administrativa, pero en cualquier caso debe incluir los compromisos y obligaciones propios del concesionario que vienen establecidos en la legislación sobre contratación administrativa y atendidos a los criterios de adjudicación siguientes: la oferta que origine mayor beneficio para la colectividad, proponga términos más adecuados para los propietarios afectados, estableciendo posibilidades de colaboración con los mismos, contenga obras de urbanización más convenientes, así como un plazo de ejecución más breve y un compromiso de cumplimiento más riguroso; contando el concesionario con un poder de disposi-





ción fiduciario sobre los terrenos de la unidad de ejecución, pudiendo enajenarlo o gravarlo con la previa autorización de la Administración.

Igualmente, se abra la puerta a la posibilidad de suscribir Convenios urbanísticos de gestión entre la Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, o Entidades Públicas adscritas o dependientes de una y otros y los consorcios creados por tales administraciones y personas privadas, sean incluso no siendo propietarios de los terrenos afectados, en los que se determinarán las condiciones y términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, pudiendo incluso mediante la figura de la reparcelación reestructurar fincas, parcelas o solares correspondiesen a una unidad de ejecución para ajustarla al planeamiento general y adjudicando de esta forma nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.



Francisco Sánchez Raya
Asesor Jurídico de ACOP
(Asociación de Contratistas con
Organismos Públicos)

Luces y sombras de la primera Ley del Suelo de Andalucía

La Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, es sin duda uno de los más importantes textos legales aprobados por el Parlamento Andaluz, dada la incidencia del urbanismo en todos los aspectos de nuestra vida cotidiana, tanto desde la óptica meramente económica como desde la viencial. La famosa sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997 puso término a la regulación urbanística uniforme en todo el territorio español, reconociendo a las Comunidades Autónomas importantes facultades normativas en esta materia.

En el ejercicio de esas potestades el Parlamento Andaluz ha afrontado el difícil reto derivado de la atribución de esas competencias, promulgando una Ley que reserva a la Junta de Andalucía amplias facultades de intervención, en ocasiones con dudoso respeto a la autonomía municipal, si bien pronunciándose la Ley decididamente por defender la ciudad ya existente, su reurbanización y reequipamiento, así como a favor de preservar a toda costa el medio ambiente, destacando también en la LOUA los mecanismos que instaura para posibilitar la intervención pública en el mercado del suelo, entre ellos la previsión legislativa de que el Plan General deba reservar al menos el 30% del aprovechamiento objetivo de los terrenos para destinarlo a viviendas de protección oficial o pública.

En otro orden de cosas, entiendo que la Ley establece una regulación del subsuelo que lo demanializa indiscriminadamente, afectando gravemente a los derechos inherentes a la propiedad y planteando con ello serios problemas de constitucionalidad.

Es importante también la polémica decisión de crear las Comisiones Provinciales de Valoración, que sustituyen a los Jurados Provinciales cuando se trata de expropiaciones en ejecución de la LOUA.

Parece positivo que en materia de conservación de la edificación se haya eliminado el automatismo de la declaración de ruina, fomentándose la rehabilitación de los edificios y aumentándose las exigencias para la declaración de ruina. Igualmente, entiendo positiva la detallada regulación de las infracciones urbanísticas que se contiene en la Ley, el favorecimiento de la legalización de las infracciones urbanísticas y la suavización de las sanciones en muchos supuestos. Es bueno favorecer la legalización de tantas y tantas infracciones urbanísticas que se han ido consolidando a lo largo de los años en el territorio andaluz.

Estas son algunas de las luces y sombras de esa normativa de trascendental importancia para el futuro viencial y económico de nuestra tierra. En vigor ya la Ley, nos corresponde a los operadores jurídicos intentar obtener de ella todos los resultados positivos que el legislador ha pretendido y procurar atemperar la incidencia práctica de las deficiencias que en ella se observan.

Sólo el tiempo dirá si las autoridades y los operadores urbanísticos andaluces somos capaces de beneficiar a nuestra Comunidad Autónoma con la aplicación e interpretación razonable y ponderada de nuestra primera Ley del Suelo de Andalucía.



José Joaquín Gallardo Rodríguez
Decano del Ilustre Colegio de
Abogados de Sevilla