



## DIRECTOR

Javier López y García de la Serrana  
**DERECHO CIVIL Y MERCANTIL**  
Ignacio Valenzuela Cano  
Eloisa Navarrete Sánchez  
Irma Talavera Sánchez  
Irene Ávila Villegas

## DERECHO DAÑOS Y RESP. CIVIL

Carmen Moreno Hita  
Mª Carmen Ruiz-Matas Roldán  
Raquel Ruiz García  
Inmaculada Jiménez Lorente  
**DERECHO ADMINISTRATIVO**  
José Manuel Nieto López-Sidro

## DERECHO LABORAL

Azucena Rivero Rodríguez  
Juan José González Hernández  
Antonio López Rodríguez  
**DERECHO PENAL**  
Rafael López Guarnido  
Manuel Fernández Roldán

## ABOGADOS

**Circular nº 22/06**

**Diciembre 2006**

**Página 1/2**

### LAS ULTIMAS MODIFICACIONES EN EL AMBITO URBANISTICO DE ANDALUCIA

La Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y la Ley 1/2006, de 16 de mayo, han **incorporado numerosas modificaciones en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA)**, que junto con la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía mediante Decreto 129/2006, de 27 de junio (BOJA núm. 136, de 17 de julio de 2006) y el proyecto de Ley del Suelo estatal presentado el 14 de julio de 2006, **hacen necesario un nuevo estudio de la situación urbanística en Andalucía**.

A diferencia de la regulación que contenía la LOUA, con la nueva regulación establecida en la Ley de Medidas se pretende que la reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública venga objetivada en función de los nuevos aprovechamientos residenciales que se prevean en cada municipio, con independencia de que sean o no de relevancia territorial.

En este sentido, **se extiende a todos los municipios la obligación de reservar al menos el treinta por ciento de la edificabilidad residencial de cada área o sector con uso residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública**. No obstante, la propia normativa recoge la posibilidad de que los Planes Generales de Ordenación Urbanística puedan excepcionar esta obligación en determinados supuestos.

Por otra parte, entre las aportaciones introducidas por el parlamento andaluz en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, destaca la relativa a **no admitir crecimientos urbanos que supongan durante ocho años incrementos superiores al 40 % en suelo urbanizable y al 30 % en la población total del municipio, por lo que se podrían ver afectados la mayoría de los Planes Generales de Ordenación Urbanística actualmente en tramitación**.

Igualmente, la nueva Ley del Suelo estatal que se está tramitando prevé que los instrumentos de ordenación **deberán justificar la necesidad de transformar el suelo rural a urbanizado**. El suelo que no sea necesario deberá ser preservado de la urbanización. Este aspecto supone un cambio radical en la situación actual. Otros aspectos de la nueva Ley del Suelo a resaltar son los nuevos criterios de valoración del suelo o la **obligación de someter a evaluación ambiental los planes urbanísticos y de ordenación del territorio y a información pública los convenios urbanísticos**.

Ponemos a su disposición nuestro Dpto. de Derecho Administrativo y Urbanístico para el asesoramiento y seguimiento en la elaboración de los instrumentos de planeamiento, más concretamente en todo lo referido a los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes de Sectorización, Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales y Estudios de Detalle, así como Proyectos de Urbanización.



En nuestra condición de abogados y asesores de gran número de empresas e instituciones públicas relacionadas con el Derecho Urbanístico, les avanzamos que estamos confeccionando una Guía Jurídica de **LO QUE INTERESA CONOCER SOBRE LAS ULTIMAS MODIFICACIONES EN EL AMBITO URBANÍSTICO DE ANDALUCÍA.**

De estar interesado en recibir dicha guía, le agradeceríamos que cumplimentara la ficha incluida en la presente circular y que nos la remita por fax (958-201697), a los efectos de poderle enviar directamente la mencionada guía de forma totalmente gratuita y sin compromiso alguno.

Nombre de la Empresa o Ayuntamiento	
Persona de contacto	
Dirección	
C.P.	Ciudad
Teléfono	Fax
E-mail	

*En cumplimiento de la Ley 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, le informamos que los datos de carácter personal que se solicitan, se incluirán en una base de datos informatizada. Dicha base de datos se encuentra inscrita en la Agencia de Protección de Datos conforme a lo dispuesto en la legislación vigente y cumple todas las medidas de seguridad del Real Decreto 994/1999, de 11 de junio, de medidas de seguridad de los ficheros automatizados que contengan datos de carácter personal. La finalidad de la recogida de los datos es la contratación y prestación de nuestros servicios profesionales, su tramitación y gestión administrativa. Los datos utilizados para el envío de nuestras comunicaciones provienen de fuentes de acceso público o de bases de datos legalmente comercializadas por diversas entidades, principalmente las Cámaras de Comercio.*

*El afectado, dispone en todo momento de los derechos de información, acceso, rectificación, oposición y cancelación, en virtud de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal. El ejercicio de estos derecho puede realizarse a través del correo electrónico [info@hispacolem.com](mailto:info@hispacolem.com) o por correo postal a C/ Trajano nº 8, 18002 GRANADA.*