

**INFORME EN RELACIÓN CON LOS INFORMES PRECEPTIVOS EMITIDOS POR LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL GABINETE JURÍDICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, AL "ANTEPROYECTO DE LEY POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA PARA INCORPORAR MEDIDAS URGENTES EN RELACIÓN CON LAS EDIFICACIONES CONSTRUIDAS SOBRE PARCELACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE."**

En el presente procedimiento, y una vez concluido el trámite de audiencia y consultas realizado en el seno del Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 16 de diciembre de 2014, se remitió, con fecha 28 de enero de 2015, la documentación correspondiente a dicho trámite a la Secretaría General Técnica para continuar su tramitación. Posteriormente se han emitido:

- Informe preceptivo, de fecha 10 de febrero de 2015, de la Secretaría General Técnica de esta Consejería, de acuerdo con el artículo 43.4 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que establece que, en todo caso, los anteproyectos de ley deberán ser informados por la Secretaría General Técnica respectiva.

- Informe preceptivo, de fecha 25 de febrero de 2015, del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, conforme al artículo 43.4 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, y el artículo 78.2.a) del Decreto 450/2000, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía, que establecen que, en todo caso, los anteproyectos de ley deberán ser informados por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía.

1.- Informe de la Secretaría General Técnica de fecha 10 de febrero de 2015.

- En relación al ámbito competencial y a la tramitación procedimental no existe observación alguna, entendiéndose ajustado a la legislación aplicable.

- En relación a la técnica normativa, se indica que *...la parte dispositiva se denominará "exposición de motivos"*, en aplicación de las Directrices de técnica normativa aprobadas por Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de julio de 2005.

Se acepta la observación, incorporando en el texto del Anteproyecto la corrección correspondiente.

- En relación al objeto del Anteproyecto, se considera que está debidamente motivado, tanto en los informes que constan en el expediente como en la exposición de motivos de la norma. No obstante, parece desprenderse del último párrafo del apartado QUINTO del informe la necesidad de abundar en la justificación de la aplicación de la reforma planteada únicamente a las edificaciones de uso residencial.

Se acepta la observación, introduciendo en la exposición de motivos un párrafo explicativo y justificativo de este extremo que responde a una problemática social y ponderada, además, entre el uso residencial y el derecho a la protección medioambiental.

- En relación al contenido concreto del articulado del Anteproyecto:

- Modificación del artículo 183.3

Se plantea, desde el punto de vista de técnica normativa y de sistemática, que no parece adecuado que sea en este precepto donde se regule el régimen de aplicación a las edificaciones en cuestión.

No se comparte la consideración planteada pues, precisamente, éste es el precepto de la Ley que regula las medidas de reposición de la realidad física alterada y, en concreto, en las parcelaciones urbanística. A través de esta norma queda claro que quedan fuera de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1. Y es aquí donde debe aclararse el régimen que se aplica a estas edificaciones.

Se considera que no procede introducir modificación alguna en el texto.

- Modificación del artículo 185.2

Se plantea la necesidad de aclarar el alcance de la modificación, de manera que no haya dudas sobre su aplicación. Se aplicaría únicamente a las parcelas sobre las que exista edificación, y no a toda la parcelación.

Se considera que de la redacción del articulado y de la exposición de motivos se deduce claramente el alcance de la modificación. No obstante, se acepta la observación, introduciendo en la exposición de motivos y en el artículo 185.2.A) nuevos párrafos explicativos y justificativos.

- Disposición Adicional Tercera

Se expresa que no se entiende el sometimiento al régimen de caducidad de la declaración de asimilado al de fuera de ordenación en forma similar a la declaración de innecesariedad de licencia del artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

El motivo de tal caducidad estriba en que este reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación es el que permitiría, en el caso de una parcela registral única, segregar del resto la parcela sobre la que recae la edificación, por ello es necesario que tenga los efectos de la excepción prevista en el art. 25. b) de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias y se somete a la caducidad expresada en el artículo 66 de la LOUA para obligar a escriturar la obra nueva de la edificación en aras al efectivo control por la administrativo del destino del acto administrativo así como a su posible inscripción en el Registro de la Propiedad con constancia del régimen de asimilado a la situación de fuera de ordenación, de manera que pueda ser conocido por terceros que se trata de una edificación ilegal y que proviene, además, de una parcelación urbanística con las consecuencias jurídicas que conlleva. Son motivos de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y protección de los derechos de terceros como posibles adquirentes.

De otra parte, si no se cumple con el otorgamiento de escritura pública y caduca el reconocimiento de asimilado al de fuera de ordenación la edificación carecerá de dicho reconocimiento con las consecuencias jurídicas que ello supone para un uso apto y en régimen de auto abastecimiento.

Por lo anterior, se considera que no procede introducir modificación alguna al texto.

- Disposición Transitoria Única.

Se plantea la necesidad de concretar las previsiones de esta Disposición.

Dado que sobre esta Disposición también ha planteado alguna cuestión el informe del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, se atiende a la clarificación del régimen, modificándose el texto de acuerdo con el informe de Gabinete Jurídico.

## 2.- Informe del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía de fecha 25 de febrero de 2015.

- En relación al ámbito competencial y a la estructura del anteproyecto no existe observación alguna, entendiéndose ajustado a la legislación aplicable.

- En relación a la tramitación procedimental, se valora positivamente, recordándose la necesidad de recabar, antes de su aprobación, el preceptivo informe del Consejo Consultivo de Andalucía, de conformidad con la Ley 4/2005, de 8 de abril.

- En relación a la técnica normativa, se valora positivamente, recordándose la necesidad de adecuarse a las Directrices de técnica normativa aprobadas por Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de julio de 2005. Esta cuestión ya ha sido analizada y cumplimentada tras el informe de la Secretaría General Técnica.

- Como consideración general al texto del Anteproyecto se considera motivada la propuesta de modificación de la LOUA en relación a los intereses contrapuestos que intervienen (protección de la legalidad-seguridad jurídica).

- En relación al contenido concreto del articulado del Anteproyecto:

- Modificación del artículo 68.2

En relación a la prohibición y nulidad de las parcelaciones se plantea la posibilidad de mantener la redacción vigente o, caso de mantener la propuesta, aclarar el régimen aplicable a las parcelaciones realizadas sin autorización.

Se acoge la consideración en el sentido de aclarar el régimen aplicable a las parcelaciones realizadas sin autorización administrativa, introduciendo en el texto la modificación correspondiente.

- Modificación del artículo 183.3

Se plantea la necesidad de mencionar en este precepto la Disposición Adicional Tercera del anteproyecto de ley de modificación de la LOUA, por razones de seguridad jurídica.

Se acoge la consideración introduciendo en el texto la modificación correspondiente.

- Modificación del artículo 185.2.

Se recoge la necesidad de aclarar que no será de aplicación lo establecido en el apartado 185.2.A) *in fine* en el supuesto de concurrir alguno de los supuestos de la letra B) de este mismo artículo 185.2, para evitar dudas interpretativas.

Así mismo, se plantea la necesidad de mencionar en este precepto la Disposición Adicional Tercera del anteproyecto de ley de modificación de la LOUA, por razones de seguridad jurídica.

Se acogen las consideraciones en relación al primer aspecto (supuestos 185.2.B) introduciendo en el texto las modificaciones correspondientes. En el segundo aspecto, se entiende que la referencia a la Disposición Adicional Tercera de esta Ley, se entiende cumplida en el art. 183.3 por la misma remisión que se hace a dicho precepto en el art. 185.2.A).

- Disposición Adicional Primera.

Se solicita la aclaración del procedimiento al que se hace mención en esta Disposición.

Se acoge la consideración introduciendo en el texto la modificación correspondiente.

- Disposición Adicional Segunda

Se expresa que se haga remisión a la legislación básica en materia de transparencia para el ejercicio del derecho de acceso a la información así como a lo previsto en la legislación autonómica.

Se acoge esta observación modificándose en este sentido.

- Disposición Adicional Tercera

Se plantea la necesidad de mencionar en esta Disposición el artículo 183.3 de la LOUA, además del 185.1, por razones de seguridad jurídica.

Se acoge la consideración introduciendo en el texto la modificación correspondiente.



- Disposición Transitoria Única.

Se sugiere una redacción alternativa para clarificar su aplicación, entendiendo que la referencia a los procedimientos judiciales debe incluirse en la exposición de motivos, no siendo necesaria su inclusión en esta Disposición.

Se acoge la consideración y la redacción alternativa planteada, salvo en lo referente a ampliar la no aplicabilidad de la medida a los procedimientos administrativos iniciados y no finalizados. Se mantiene la referencia a los procedimientos respecto de los que haya recaído resolución administrativa antes de la vigencia de esta Ley.

Ampliar la inaplicación de la reforma a los procedimientos de protección de la legalidad en tramitación sería una excepción a la regla general de irretroactividad de normas sancionadoras o restrictivas de derechos, por lo que al no haber culminado el procedimiento de protección de la legalidad pueden ampararse en una norma que les sea más favorable. Además, no debe obviarse que el propio Decreto 2/2012, de 10 de enero, contiene suficientes cautelas al respecto, como puede ser la establecida en el artículo 11.4 en relación a las comprobaciones que sobre procedimientos en curso deben realizar los servicios jurídicos municipales

Sevilla, a 26 de febrero de 2015



Fdo.: Fernando Villanueva Lazo  
Jefe del Servicio de Órganos Urbanísticos  
y Seguimiento Normativo  
Dirección General de Urbanismo



Fdo.: Rafael Márquez Berral  
Secretario General de Ordenación del Territorio  
y Cambio Climático



