

Casi la mitad de los municipios ha adaptado su PGOU a la ley de 2003

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) que entró en vigor en enero de 2003 otorgó un margen de cuatro años para que los municipios adaptaran a ella su planeamiento urbanístico, pues a partir de ese plazo no es que se declararan extintos, sino que no se admitirían modificaciones parciales ni otras gestiones que requirieran permiso autonómico. Siete años y siete meses después, 325 municipios tienen adaptado su planeamiento a la ley, según datos de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

No suman ni la mitad de los ayuntamientos, apenas un 42% del total, aunque en ellos reside el 68% de la población andaluza, por lo que cabría hablar de un estancamiento. Pero si se tiene en cuenta que hasta diciembre de 2008 apenas 116 ayuntamientos habían adaptado su Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), la conclusión es que en el último año y medio se ha producido un avance de consideración: en apenas 19 meses se han adecuado 209 planes, más del doble que los que se revisaron en siete años. Y otros 209 están en tramitación, con lo que a comienzos de 2011 podrían estar ya adaptados el 69% de los municipios.

Lo que ha ocurrido en este tiempo es que una gran mayoría de ayuntamientos ha optado por la revisión parcial, una fórmula habilitada por un decreto de la Junta de enero de 2008 que perseguía precisamente acelerar el proceso de adaptación. Se trata de un atajo que preferentemente persigue disponer de suelo para VPO y cumplir los objetivos del plan de vivienda.

Las previsiones de los 325 planes adaptados suman suelo disponible para 224.286 VPO, de las que 123.017 corresponden a los municipios que han optado por la adaptación parcial.

La adaptación parcial debe recoger la clasificación de la totalidad del suelo de un municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y los sistemas generales. En ningún caso pueden calificar nuevos suelos urbanos ni urbanizables, ni alterar los parámetros de edificabilidad y densidad, ni modificar las ordenanzas de uso del suelo, que requieren la revisión completa del PGOU, por lo que la parcial puede considerarse una adaptación a cuenta por la vía rápida, ya que el procedimiento puede resolverse entre tres y cinco meses.

Esta vía rápida ha sido usada por ejemplo por la mitad de los 28 municipios de más de 50.000 habitantes, aquellos que justamente más necesidad tienen de VPO (Córdoba, Granada, Huelva, Jaén, Algeciras, Chiclana, El Puerto de Santa María, La Línea, Sanlúcar de Barrameda, Linares, Mijas, Vélez Málaga, Alcalá de Guadaíra y Dos Hermanas). En tramites de revisión parcial está Estepona.

De estas ciudades principales solo la cuarta parte han logrado dotarse de un nuevo PGOU completo: Sevilla, Jerez, Marbella, Fuengirola, Motril, El Ejido y Roquetas. Otras seis más tienen la revisión total en distinta fase de tramitación: Málaga (a punto de la aprobación definitiva), Cádiz, Almería, San Fernando, Benalmádena y Torremolinos.

La elaboración de un PGOU es un procedimiento normalmente muy complejo que requiere de varios años. El procedimiento de revisión se ha complicado además por los cambios normativos, la elaboración de planes de ordenación territoriales en las zonas del litoral, a los que deben estar adaptados los municipales, y el cambio de ciclo en el sector inmobiliario y de la construcción que ha hecho cambiar radicalmente las perspectivas.

Los municipios costeros, donde más presión urbanística hay, son generalmente los más retrasados. De los 101 que han completado la revisión del PGOU, 23 son de Granada; 19 de Córdoba; 17 de Sevilla, 13 de Huelva; 10 de Jaén; ocho de Cádiz; seis de Almería y solo cinco de Málaga.

En adaptaciones parciales, Sevilla es la provincia con más municipios (54), seguida de Almería (34), Huelva (29), Málaga (27), Granada (26), Jaén y Cádiz (22) y Córdoba (10).