

La situación urbanística en Andalucía, tras la Sentencia 61/97 del Tribunal Constitucional. Nuevas medidas legislativas

Josefina CRUZ VILLALÓN

Directora General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía

RESUMEN: Andalucía ha sido, con diferencia, la Comunidad Autónoma española en la que en mayor medida, se fomentó la adaptación de los planes urbanístico al Texto Refundido de 1992. Por ello, cuando entra en vigor la STC 61/97 más de una tercera parte de sus municipios, además los de mayor población y dinámica territorial, contaban con planes generales adaptados a dicha Ley. Entre otras razones, esta circunstancia movió al Parlamento de Andalucía a recuperar como legislación propia, a través de la Ley 1/97, los preceptos declarados inconstitucionales por dicha sentencia. Actualmente se elabora una Ley de Urbanismo y Suelo de Andalucía, que parte de nuestro acervo urbanístico pero que trata de dar respuesta a las demandas culturales, sociales, económicas y ambientales de final de siglo.

Descriptor: Legislación urbanística; Doctrina constitucional; Andalucía.

I. INTRODUCCIÓN

Al entrar en vigor la STC 61/97, en Andalucía era de aplicación, en materia de urbanismo, la legislación de carácter estatal, es decir, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992 (TRL92), así como la parte vigente de los Reglamentos que la desarrollaban, con la excepción de las materias relativas a ordenación del territorio, que había sido reguladas por la Ley 1/94, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Una primera valoración de la STC 61/97 lleva a dos importantes conclusiones. En primera instancia, el dictamen del alto tribunal establece con rotundidad que el

urbanismo es una competencia estrictamente autonómica dándoles la razón a las Comunidades Autónomas que habían recurrido, primero en 1990 y más tarde en 1992; incluso, yendo posiblemente más allá de donde los propios recurrentes hubieran llegado en el momento que plantearon sus recursos. Se produce, por tanto, un reconocimiento claro del *derecho a legislar* por parte de las Comunidades Autónomas, en materia de urbanismo. Pero, al mismo tiempo, el Tribunal Constitucional nos está advirtiendo de nuestro *deber de legislar*, en aquellos casos en los que no se hubiese ejercido tal deber (o derecho).

Durante los casi siete años transcurridos desde que entró en vigor la Ley 8/1990, de 2 de julio, y los subsiguientes recursos de inconstitucionalidad planteados por varias Comunidades Autónomas (CC.AA.), la situación en materia legislativa había

[Recibido: 02.98]

llegado a ser relativamente diversa: Desde CC.AA que habían elaborado una legislación urbanística completa, con riesgo a su vez de estar trasgrediendo los «límites» constitucionales; quienes habían elaborado una legislación parcial, en lo que creían que eran sus límites constitucionales; y quienes no habían legislado, bien por falta de voluntad política, bien por prudencia, como era el caso de Andalucía, a la espera de que el Constitucional fijara el marco competencial entre el la Administración General del Estado y las CC.AA.

Sin embargo, ello no quiere decir que no se hubiera planteado internamente, en la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía, la necesidad de abordar una legislación urbanística propia –bien en desarrollo de la estatal, bien de carácter completo– a partir de las especificidades del urbanismo andaluz y de la experiencia de casi tres lustros con competencia en la materia, así como de la comprobación de los desajustes o rigideces de la legislación en vigor. Fruto de esta fase es el Decreto 77/94, sobre el ejercicio de las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo de la Junta de Andalucía, cuya mayor innovación ha sido la delegación en los Ayuntamientos de algunas de las competencias que la legislación asignaba a la Comunidad Autónoma, entre las que cabe señalar la aprobación de determinadas modificaciones del planeamiento general y todo el planeamiento de desarrollo.

2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN INMEDIATA GENERADA A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA STC 61/97

Tras la asunción de competencias en materias de urbanismo, en 1979, por parte de la Comunidad Autónoma, la Junta de Andalucía entendió que el marco legislativo estatal existente resultaba ser un marco legislativo política y técnicamente suficiente para el ejercicio de sus competencias. A partir de entonces su actuación estuvo fundamentalmente centrada, por una parte, en la reorganización y coordinación de las administraciones con competencia en la materia (Regional y Local); por otra, en la elaboración de figuras de planeamiento y

directrices para la intervención urbanística de escala supralocal, entre las que cabe destacar la elaboración de los **Planes Especiales de Protección del Medio Físico** (1985-86) y la **Directrices Regionales del Litoral de Andalucía** (1990). En paralelo, la política en materia de urbanismo de la Junta de Andalucía ha tenido como uno de sus principales objetivos fomentar que los municipios se doten de la figura de planeamiento general adecuada a sus características, dinamismo y necesidades.

A la entrada en vigor de la Ley 8/1990, y después del TRL92, la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la medida en que compartía los criterios políticos y consideraba adecuados los instrumentos técnicos de la nueva ley, no estimó oportuno presentar recurso de inconstitucionalidad contra ella. Es más: Desde la Junta de Andalucía se ha venido fomentando, desde entonces, la adaptación del planeamiento general municipal al TRL92, dentro del proceso de fomento de la elaboración de planes generales municipales, que ya ha sido comentado.

Como resultado de esta política cabe resaltar los siguientes hechos:

a) Partiendo de una situación similar (en 1977, sólo el 25% de los municipios andaluces y españoles contaban con una figura de plan general), el ritmo de aprobación de planes urbanísticos en Andalucía ha superado con diferencia la media española, cubriendo el 77% de los municipios en 1982 (65% en España) y el 81% en 1995 (68% en España).

b) Actualmente, el 85% de los municipios andaluces, que cubre en 92% del territorio andaluz y donde reside el 98% de su población, cuenta con una figura general de planeamiento.

c) Asimismo, es Andalucía la región española que cuenta con mayor número de planes adaptados al TRL92, aproximadamente una tercera parte de los planes adaptados en todo el Estado español. En cifras absolutas, en la región se habían adaptado al TRL92 22 Planes Generales y más de 200 NN.SS. Estas cifras suponen también en torno a la tercera parte de los municipios andaluces; pero sobre todo hay que destacar que corresponden a los municipios de mayor volumen de población y los de mayor dinamismo económico y territorial.

CUADRO I. Situación del planeamiento urbanístico general en Andalucía (30 abril 1997)

Superficie POB-95	PGM			NNSS			DSU			CON PLANEAMIENTO			SIN PLANEAMIENTO		
	Total	Superficie	Población	Total	Superficie	Población	Total	Superficie	Población	Total	Superficie	Población	Total	Superficie	Población
ALMERÍA	3	524,28	214793	40	4555,5	234227	54	2590,33	34756	97	7670,11	483776	6	1104,89	9350
	3%	6%	44%	39%	52%	47%	52%	30%	7%	94%	87%	98%	6%	13%	2%
CÁDIZ	16	3776,55	908087	20	3240,5	183092	4	160,41	14876	40	7177,46	1106055	4	262,9	21567
	36%	51%	81%	45%	44%	16%	9%	2%	1%	91%	96%	98%	9%	4%	2%
CÓRDOBA	3	1653,48	366590	44	8562,61	363367	18	2166,08	36405	65	12382,17	766362	10	1389,14	15859
	4%	12%	47%	59%	62%	46%	24%	16%	5%	87%	90%	98%	13%	10%	2%
GRANADA	6	661,93	385055	95	7405,93	358182	31	3068,86	67403	132	11136,72	810640	36	1510,12	31189
	4%	5%	46%	57%	59%	43%	18%	24%	8%	79%	88%	96%	21%	12%	4%
HUELVA	6	1388,24	216174	40	5544,49	195885	14	1993,49	15958	60	8926,22	428017	19	1201,72	30657
	8%	14%	47%	51%	55%	43%	18%	20%	3%	76%	88%	93%	24%	12%	7%
JAÉN	10	3216,85	348847	58	7633,44	277117	27	2598,78	40223	95	13449,07	666187	1	47,02	580
	10%	24%	52%	60%	56%	41%	28%	19%	6%	99%	99%	99%	1%	1%	1%
MÁLAGA	17	2944,8	1001190	40	2831,61	171869	3	74,83	2762	60	5851,24	1175821	40	1454,79	49138
	17%	40%	82%	40%	39%	14%	3%	1%	0%	76%	80%	96%	40%	20%	4%
SEVILLA	11	2081,18	1021604	75	10467,07	650080	19	1487,83	47762	105	14036,08	1719446	0	0	0
	10%	15%	59%	71%	75%	38%	18%	11%	3%	100%	100%	100%	0%	0%	0%
ANDALUCÍA	72	16247,31	4462340	412	50241,15	2433819	170	14140,61	260145	654	80629,07	7156304	116	6970,58	158340
	9%	19%	61%	54%	57%	33%	22%	16%	4%	85%	92%	98%	15%	8%	2%

Fuente: Inventario del planeamiento urbanístico vigente en Andalucía (abril 1997).

CUADRO 2. Evolución del planeamiento urbanístico general en Andalucía

	Municipios	Superficie	Población-81	1981			POB-90			1990			POB-95			1997		
				Planes	Superficie	Población	Planes	Superficie	Población	Planes	Superficie	Población	Planes	Superficie	Población			
ALMERÍA	103	8775	410831	64	4618	262529	468972	92	7318	383032	493126	97	7670,11	415541				
				62%	53%	64%		89%	83%	93%		94%	87%	98%				
CÁDIZ	44	7440,36	988388	18	3896,2	815239	1090628	35	6481,2	957876	1127622	40	7177,46	992319,2				
				41%	52%	82%		80%	87%	97%		91%	96%	98%				
CÓRDOBA	75	13771,31	720823	8	2915	424619	769545	51	10810	634324	782221	65	12382,17	723789				
				11%	21%	59%		68%	78%	88%		87%	90%	98%				
GRANADA	168	12646,84	758618	76	7118	599069	816642	116	10388	667240	841829	132	11136,72	765852				
				45%	56%	79%		69%	82%	88%		79%	88%	96%				
HUELVA	79	10127,94	408584	14	1731	209463	451522	33	4593	311550	458674	60	8926,22	410348				
				18%	17%	51%		42%	45%	76%		76%	88%	93%				
JAÉN	96	13496,09	639821	61	10219,6	550913	662093	91	13188	625096	666767	95	13449,07	650131,6				
				64%	76%	86%		95%	98%	98%		99%	99%	99%				
MÁLAGA	100	7306,03	1025609	17	2744	751360	1224146	43	4911,7	926376	1224959	60	5851,24	1028396				
				17%	38%	73%		43%	67%	90%		60%	80%	96%				
SEVILLA	105	14036,09	1478311	83	8119,7	1279512	1313512	99	13624	1449424	1719446	105	14036,08	1486529,7				
				79%	58%	87%		94%	97%	98%		100%	100%	100%				
ANDALUCÍA	770	87599,66	6430985	341	41361,5	4892704		560	71313,9	5954918	7314644	654	80629,07	6472906,5				
				44%	47%	76%		73%	81%	93%		85%	92%	98%				

Fuente: Inventario del planeamiento urbanístico vigente en Andalucía (abril 1997).



- PLAN GENERAL MUNICIPAL
- NORMAS SUBSIDIARIAS
- DELIMITACION DE SUELO URBANO
- SIN PLANEAMIENTO MUNICIPAL

PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE A 30/04/87

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

3. VALORACIÓN DE LOS EFECTOS DE LA STC 61/97 EN EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

Ya ha sido suficientemente puesto de manifiesto que la STC 61/97 no creó un «vacío legal» ni siquiera en aquellas CC.AA. que no contaban con legislación urbanística propia. Por una parte, se mantenían en vigor todos aquellos preceptos del TRL92 no declarados inconstitucionales; por otra, se recuperaba la vigencia del Texto Refundido de 1976, lo que suponía mantener buena parte de la estructuración legal del TRL92, en la medida en que éste, y la Ley 8/1990, habían sido modificaciones parciales de la legislación precedente.

Sin embargo, no es menos cierto que, a la publicación de la Sentencia del Constitucional, se generaban ciertas dudas en la interpretación de alguna cuestiones, especialmente las relativas a las innovaciones del TRL92, y suponía una incertidumbre para el desarrollo de la actividad urbanística en aquellos municipios que contaban con figuras de Planes Generales aprobados o adaptados al TRL92 que, como ya ha sido comentado, suponían una mayoría cualificada en el territorio andaluz; amén del planeamiento de desarrollo que seguía sus criterios, o del planeamiento general que en aquel momento se encontraba en proceso avanzado de elaboración y que se atenía, lógicamente, al TRL92.

Ciertamente la situación no era de vacío legal; pero lo que también es cierto es que la legislación que la STC 61/97 deja en vigor dispone de unas «reglas del juego» en parte diferentes de las reglas con las que se han elaborado los planes en los últimos años y, lo que quizás es más importantes, la STC 61/97 dejaba «fuera de juego» algunas de las reglas que constituían buena parte del armazón del desarrollo de la actividad urbanística en Andalucía, particularmente, como por otra parte es suficientemente conocido, las relativas a las áreas de reparto y aprovechamiento tipo en la distribución de los aprovechamientos urbanísticos, y algunas otras más específicas como la calificación de viviendas de protección oficial o las Áreas de Reserva para la formación del Patrimonio Municipal de Suelo.

4. LA LEY 1/1997, DE 18 DE JUNIO, «POR LA QUE SE ADOPTAN CON CARÁCTER URGENTE Y TRANSITORIO DISPOSICIONES EN MATERIA DE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA»

La valoración de las distintas alternativas posibles a la entrada en vigor de la STC 61/97, llevó al Parlamento de Andalucía a optar por la decisión de recuperar como legislación propia de Andalucía el TRL92, que se materializa en la Ley 1/1997

En la Exposición de Motivos de la Ley, que acompaña a esta publicación, pueden comprobarse los argumentos que explican tal decisión. Básicamente entendemos que pueden resumirse en los siguientes:

a) La declaración de inconstitucionalidad de gran parte del TRL92 por el Tribunal Constitucional se fundamenta en razones meramente competenciales; es decir, no es la Administración General del Estado sino las Comunidades Autónomas las que son competentes en la materia; la declaración de inconstitucionalidad no afecta al fondo de la norma, ni las técnicas urbanísticas del TRL92 son contrarias a los principios constitucionales.

b) Se consideró más oportuno la recuperación completa del TRL92, como un texto completo, coherente y articulado en sí mismo, que ir a una legislación parcial, que sería complementaria del Texto Refundido de 1976 y de la parte no declarada inconstitucional del TRL92. Razones de seguridad jurídica y de interpretación legal aconsejaron tomar la primera opción.

c) El Gobierno Andaluz adquiría el compromiso de elaborar y llevar a la Cámara, en el más breve plazo, una Ley del Suelo para Andalucía, aclarado ya el marco competencial en el que dicha Ley debería ser elaborada.

d) Los grupos parlamentarios llegaban al acuerdo de posponer la discusión política sobre los contenidos de una Ley del Suelo propia a ese momento, sin la presión que podría suponer una discusión precipitada y «prorrogaban» durante un periodo de tiempo la situación previa a la entrada en vigor de la STC 61/97.

El acuerdo sobre estos principios determinó que la Ley 1/1997 fuera presentada como **Proposición de Ley** por el trámite de urgencia por todos los grupos políticos con representación en el Parlamento de Andalucía y finalmente fue aprobada con el voto afirmativo de tres de los cuatro grupos que componen la Cámara y la abstención del grupo del Partido Popular.

La Ley 1/97 técnicamente se materializa como una Ley de «Artículo Único», mediante el que se declara en vigor en la Comunidad Autónoma de Andalucía todos los artículos declarados nulos como derecho estatal por la STC 61/97. Se exceptúan los artículos referidos a la planificación territorial, ya regulados por la Ley 1/1994 de la propia Comunidad Autónoma y algunos otros (96.2, 97.4 y 135.2), cuya recuperación no cabría en estos momentos.

La Ley se cierra con disposiciones adicionales, transitorias y finales, que garantizan la legalidad de los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente al amparo del TRL92, así como los instrumentos y procedimientos de elaboración, y dan continuidad a los instrumentos de planeamiento que se encuentren en distintas fases de elaboración. La Disposición Final Tercera otorga carácter retroactivo a la Ley, retro trayendo su eficacia al momento de la publicación de la STC 61/97.

Desde su entrada en vigor, el urbanismo en Andalucía se viene desarrollando con plena normalidad, no generándose más conflictos que los que habitualmente se venían produciendo, como resultado del enfrentamiento de intereses entre privados, privados y Administraciones Públicas, o entre éstas (Administración Regional y Local, o administraciones sectoriales).

5. PROYECTOS LEGISLATIVOS EN MATERIA DE URBANISMO EN ANDALUCÍA

El Gobierno de la Junta de Andalucía trabaja en la elaboración de un anteproyecto de Ley de Urbanismo y Suelo, que dé respuesta a las demandas de la sociedad andaluza en estos momentos, en el marco competencial establecido por el Tribunal Constitucional.

En tan breve exposición, como la que aquí se nos ha requerido, trataré de exponer las líneas básicas de dicho anteproyecto, a riesgo de simplificación del mismo.

5.1. Una Ley que parte de la experiencia acumulada y de la cultura urbanística adquirida

Como uno de los criterios más elementales, la redacción del Anteproyecto parte del principio de dotar a Andalucía de una legislación propia, a partir de los resultados y experiencias del urbanismo practicado en los últimos veinte años, que es cuando realmente se ha hecho urbanismo en la región, y sobre todo con un sentido público, democrático y sistemático. La práctica del urbanismo como función pública nos ha dotado, como uno de nuestros principales capitales, de una determinada cultura urbanística, asumida tanto por las administraciones, como por los agentes socioeconómicos y la ciudadanía.

Sobre este acervo para la construcción de la ciudad y la ordenación urbanística se fundamente, en primer lugar, la elaboración de la nueva normativa jurídica; una normativa, pues, que no parte de cero, sino de la experiencia de los decenios anteriores; una normativa que puede considerarse continuista con la legislación española precedente en sus técnicas y procedimientos, pero que tiene como otro de sus objetivos la superación de las rigideces de la legislación actual y la flexibilización de los instrumentos de intervención; una normativa que parte del hecho de que la inmensa mayoría del territorio andaluz cuenta ahora con alguna figura general de planeamiento (situación muy distinta a la de 1979) y que pretende profundizar en los mecanismos para las intervenciones en la ciudad; una ley que entiende que ha de poner el acento junto a la construcción adecuada del ensanche, como ha sido el objetivo de nuestras leyes desde el XIX, en la atención, conservación y cualificación de la ciudad consolidada, y en la identificación en positivo y el tratamiento del suelo no urbanizable. Una ley, en fin, que ha de atender a los requisitos de cohesión social, calidad ambiental y eficacia económica de las ciudades del siglo XXI.

5.2. Una Ley para el territorio y las ciudades andaluzas

La Ley ha de dar respuesta a la especificidad del urbanismo andaluz, en términos territoriales, sociales, económicos e históricos, frente al marco genérico y homogeneizador de la legislación actual, más pensado además para las grandes ciudades y sus dinámicas de crecimiento propia de los setenta/ochenta.

En los últimos años, la Comunidad Autónoma de Andalucía se ha dotado de una legislación propia en materia de ordenación del territorio (La Ley 1/1994, de 11 de enero). En el marco de esta Ley, se están redactando actualmente el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y varios Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional. El primero establece un modelo territorial de referencia para las restantes políticas públicas en la Comunidad Autónoma, y en él se reconocen, además, las estructuras urbanas intermedias del territorio andaluz y sus dinámicas. Por su parte, los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional –de los que hay nueve en elaboración, que sólo cubren en 11% de la superficie regional, pero donde vive más del 40% de la población andaluza, al haberse dado prioridad a los ámbitos metropolitanos– proponen un modelo de ordenación y organización supramunicipal en dicho ámbito.

Otros rasgos de la estructura territorial y urbana andaluza son determinantes a la hora de perfilar los instrumentos de intervención urbanística: la concentración de población y actividad en el litoral, con procesos claros de conurbación en un medio naturalmente frágil; la existencia de un potente sistema de ciudades medias, con demandas urbanísticas propias; la riqueza y diversidad de su patrimonio histórico urbano, que exige de instrumentos de intervención adecuados; la importancia del patrimonio natural en la región, que requiere igualmente de una consideración específica.

En este sentido, la Ley de Urbanismo y Suelo en elaboración en la Comunidad Autónoma de Andalucía cuenta con una base más precisa de conocimiento de su dinámica territorial y urbana, y al mismo

tiempo ha de garantizar una adecuada integración de los instrumentos de ordenación del territorio con los de ordenación urbanística, que exige asimismo un adecuado entendimiento de los intereses regionales y locales en la ordenación urbanística.

Por otra parte, la Comunidad Autónoma se ha dotado también de legislación propia de carácter sectorial, entre la que debe ser destacada, a efectos urbanísticos, la legislación de carácter ambiental y cultural (Ley 7/1994 de Protección Ambiental y Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía), o se encuentra en proceso de elaboración normativas legales sectoriales (Carreteras, Centros de Transportes de Mercancías, Turismo, etc), que exigen un correcto entendimiento y una jerarquización clara entre sus instrumentos y procedimientos de intervención.

5.3. Una Ley desde la perspectiva de la cooperación y coordinación entre las administraciones territoriales

La legislación sobre urbanismo y suelo, junto a otras especificidades, tiene la de la concurrencia competencial, de distinto grado e intereses, entre las administraciones territoriales: General del Estado, Autonómica y Local. Es voluntad de la Junta de Andalucía presentar al Parlamento un anteproyecto de Ley que responda cuidadosamente a esta situación.

En el marco de distribución competencial establecido por la Constitución de 1978, y que viene siendo desarrollado por la doctrina del Tribunal Constitucional, a la Administración General del Estado corresponden unas determinadas competencias, que son las que deben ser establecidas en la **Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones**, actualmente en proceso de aprobación por el Congreso y el Senado.

Progresivamente se han ido despejando distintas incertidumbres sobre los contenidos de esta Ley y algunos de sus aspectos más polémicos, tales como la definición de los suelos no urbanizables, la cuantificación del mandato constitucional acerca de la participación de la comunidad en las plusvalías que genera la actividad

urbanística, o los criterios de valoración de los suelos. En la fase de la tramitación en la que se encuentra la Ley en el momento de redactar estas páginas (aprobación por el Pleno del Congreso y pendiente de su tramitación en el Senado), puede entenderse que ese marco de incertidumbres está suficientemente despejado y los contenidos de la normativa estatal, salvo modificaciones en la fase última de su tramitación, han quedado ya claramente fijados.

Con independencia de la valoración política que de la misma pudiera hacerse, y de que la Comunidad Autónoma de Andalucía no haya sido consultada en ningún momento por parte del Ministerio de Fomento durante el proceso de elaboración del Anteproyecto —ni antes, ni después, de dictarse la Sentencia del Tribunal Constitucional sobre la materia—, es voluntad de la Junta de Andalucía, siempre que la ley estatal se ajuste a sus propias competencias, mantenerse en el marco que se establezca en la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Pero también se va a profundizar en ese marco, con la intención de ajustarlo con los criterios propios de Andalucía en relación a la construcción y ordenación de sus ciudades y el reconocimiento y tratamiento adecuado del territorio.

Anteriormente se mencionaba que la Ley de Urbanismo y Suelo de Andalucía ha de ser la oportunidad para fijar el marco de relación entre la legislación urbanística y otras legislaciones sectoriales que afectan a la actividad urbanística en nuestro territorio. De igual modo, entendemos que esta Ley constituye la oportunidad de fijar un marco competencial claro entre la Administración Autonómica y la Local, evitando la doble concurrencia que en diversas materias y actividades está actualmente establecida.

Desde el Gobierno de la Comunidad Autónoma se entiende que la elaboración de

la Ley del Suelo exige de su concertación con la Administración Local, más aún cuando desde la entrada en vigor del Decreto 77/94, se abrió en Andalucía un proceso de delegación de competencias a los municipios en materia de urbanismo. Este decreto permite que aquellos municipios que así lo soliciten, y reúnan determinados requisitos en cuanto a figura de planeamiento general y medios técnicos, puedan aprobar con carácter definitivo modificaciones de planeamiento general —que no afecten a alteraciones del sistema general, clasificación del suelo o al suelo no urbanizable— así como la aprobación definitiva de todo el planeamiento de desarrollo, y, junto a otras competencias, la autorización de instalaciones o viviendas en suelo no urbanizable, con informe previo de la Comunidad Autónoma. A los tres años de entrada en vigor de este decreto, aproximadamente la mitad de los municipios que reúnen los requisitos para acceder a esta delegación de competencias, la han solicitado y obtenido y, en términos generales, la valoración que desde el Gobierno de la Junta de Andalucía se hace de la misma es positiva.

Veinte años también de ejercicio responsable y democrático del gobierno local suponen también la oportunidad, y el reto, de establecer una delimitación a ser posible más precisa entre el interés local y el interés regional, a los efectos de la actividad urbanística, de forma que ello fije el ámbito de competencia y ejercicio de responsabilidad entre una y otra administración y que ha de abarcar desde la formulación y aprobación de los planes a la inspección y protección de la legalidad urbanística.

Con estos criterios y objetivos, y atentos al marco que finalmente se establezca en la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de la Administración General del Estado, se trabaja en el borrador de la Ley de Urbanismo y Suelo de Andalucía.