

INFORME DETALLADO SOBRE ANTEPROYECTO LOTUS

Instrucciones informe:

En rojo_ Concepto sobre el que versa la objeción añadido al artículo en su caso.

Tachado_retiraría.

Mesas:

MESA PARTICIPATIVA Nº1: "ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA"

MESA PARTICIPATIVA Nº2: "ORDENACIÓN DEL TERRITORIO"

MESA PARTICIPATIVA Nº3: "LICENCIAS Y DISCIPLINA URBANÍSTICA"

MESA PARTICIPATIVA Nº4: "URBANISMO TRANSVERSAL / EXPERTOS"

Comentarios. Disposición Preliminar.

Creo que no se deben eliminar los conceptos anteriormente marcados por la LSotex, al ser términos ya aceptados y en su mayor parte consensuados, creo que se podrían volver a redactar de otra manera, los que resulten conflictivos, pero no eliminar los ya existentes ya que podría surgir el debate de conceptos ya asumidos. También se corre el riesgo que se siga interpretando los conceptos como en la Ley actual y realmente puedan dar lugar a litigio. Los conceptos que se desarrollen en la ley, como solar (art. 8), deberían no aparecer en la disposición preliminar.

TITULO PRELIMINAR

Art. 18.c

c) Se situarán a una distancia no menor a 500 m del límite del suelo urbano o urbanizable, salvo cuando se trate de infraestructuras de titularidad pública (o privada).

¿En estos términos se podrían autorizar en rústico la construcción de transformadores de las compañías eléctricas? Pienso que debe dar mas versatilidad a las infraestructuras o bienes de interés social declarados por los Aytos.

Art. 19.2

2. Están permitidos los usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales que expresamente permita el planeamiento. A estos efectos y lo previsto en el ~~Artículo 16.b.2~~ (Artículo 16.2.b) se entenderán vinculados los usos de: energías renovables, instalaciones de turismo rural, ocio, esparcimiento y prácticas deportivas, investigación, desarrollo y agroindustrias. A estos efectos, los instrumentos de ordenación deberán establecer las condiciones para su materialización. La competencia para otorgar las autorizaciones que fueran procedentes corresponde al municipio.

Art. 21.3

Añadiría exención del Consejero y exenciones a instalaciones que generen energía o sean de consumo 0, incentivando la demanda por estos servicios que claramente son respetuosos con el Medio Ambiente, y sería una pena no incentivar las iniciativas en rústico debido a que no tengan 15000 metros cuadrados. Sería una ayuda a estas empresas innovadoras, y que, lógicamente, tendrán un coste de inversión mayor en un primer momento a instalaciones convencionales.

Así mismo, añadiría obligatoriedad de reposición al estado original, manifestando la obligatoriedad de la ejecución de estos trabajos, incluso advirtiendo de la actuación subsidiaria por parte de la Administración, cuando la calificación caduque y no se renueve. Otra opción, también deseada es que estos términos se pudiesen matizar en el reglamento que las desarrolle.

Art 23.2.C

Cambiaría el verbo Ceder por entregar, ya que la cesión parece que es a cambio de nada, si bien, el promotor realiza la entrega a cambio de aprovechamiento. La Ley 7_2015 en su art.18.1.b) ya habla de entregar no de ceder. Es una cuestión semántica, pero tiene mucho que ver en como los usuarios entienden la Ley del Suelo y creo que se debería revisar en toda la Ley.

Art 24.4.B y C. IDEM anterior.

Art 24.4.d

Añadiría la obligación de mantenimiento de la urbanización en los casos de Entidad Urbanística de Conservación.

Art. 55. Planes de suelo rústico.

Pienso que este nuevo instrumento de Ordenación Territorial debería poder incluir el desarrollo del suelo rústico, con posibilidad de estudio de zonas de oportunidad o especial transformación agrícola, al respecto de que pudiera contemplar también posibles desarrollos estratégicos (plantaciones, producción agrícola transformadora, agroindustrial...), la idea es que con los adecuados estudios en la materia, se pueda transformar una determinada zona en otra actividad o de manera rápida y ágil... No se si se podría catalogar como un Plan Especial sobre suelo rústico, pero la idea es ser competitivo en el desarrollo, no que sea un instrumento más cuyo objetivo sea encorsetar aún mas el suelo rústico. Ordenar, proteger y si es posible o se dan las condiciones, desarrollar. Con ello se pudieran evitar disparidades como que determinados municipios en un área de riqueza agrícola tienen un uso industrial, por ejemplo, autorizado, y otros colindantes, con el mismo área de riqueza agrícola, no pueden desarrollar ese uso porque su planeamiento lo prohíba. Tiene interés mientras que se aprueban o tramitan los Planes Territoriales, pero sería interesante que hasta cierto punto pudieran modificarlos.

Art. 71_

7. La revisión de los planes generales municipales se realizará cuando se den las condiciones que ellos mismos determinen, y siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Modificación del **modelo urbano** definido.
- b) Modificación que, por si misma o por acumulación de las aprobadas desde su vigencia, impliquen que el nuevo suelo urbanizado determinado por el plan alcanza el 50% del suelo urbano consolidado. Creo que se debe definir el modelo urbano, ya que es un concepto bastante genérico y que puede dar lugar a muchas interpretaciones. A groso modo se entiende, grandes situaciones no previstas por el Planeamiento que superen la metodología de la innovación, pero creo que puede dar problemas.

Art_72_ Planes Especiales

En teoría no podrían tramitarse sin Plan Estructural, por lo tanto, no se podrán tramitar en los municipios sin planeamiento, con la merma de herramientas de los municipios que ahora pueden desarrollar Planes Especiales a través de la Disposición Adicional Sexta. Se podría matizar en Disposición Transitorias.

Art_73.4_ Catálogo

4. Los catálogos dispondrán **las medidas compensatorias** precisas para equilibrar, en su caso, las limitaciones del planeamiento sobre los inmuebles catalogados, especialmente de los bienes de interés cultural.

Aunque se tienen que desarrollar reglamentariamente, asusta un poco que se puedan introducir medidas compensatorias (entiendo en un primer momento merma de edificabilidad respecto al entorno cercano...) Podemos encontrarnos con aluvión de demandas por parte de abogados demostrando que a

su cliente le ha limitado el planeamiento la edificabilidad respecto al entorno y no le han establecido las medidas compensatorias que por Ley le corresponde. Creo que puede ser muy conflictivo y se presta al litigio tal y como está redactado.

Art_75.1.a)_ Estudios de Detalle.

a) Las alineaciones y rasantes de las edificaciones y viarios, **excluidos los sistemas generales**.

En el caso de que sea precisa la rectificación de la rasante o alineación de una manzana que limite con un sistema general ¿no se puede tramitar como Estudio de Detalle? Creo que puede ser conflictivo si se es interpretado en un sentido literal de las palabras. Lo desarrollaría reglamentariamente en su caso.

Art_79_Competicencias para la aprobación de los planes de Ordenación **e instrumentos de Desarrollo del Planeamiento**.

79.2

2. Los municipios tienen competencia, la gestión y ejecución del planeamiento y la disciplina urbanística, para la aprobación de los planes generales detallados

a) Plan General Detallado

b) Plan Parcial

c) Plan Especial, con la salvedad establecida en el Artículo 72.

d) Estudio de Detalle

e) Catálogo. Determinaciones de ordenación detallada.

f) Ordenanzas Municipales de edificación y urbanización

Añadiría para completar, aunque pueda resultar redundante.

Art. 81. Contenido de la actividad de ejecución

e) e) La conservación de las obras de urbanización, **en su caso**, y el control de las actuaciones edificatorias.

Añadiría en su caso para poder acoger mantenimiento de la urbanización en los casos de Entidad Urbanística de Conservación.

Art. 82.1.b

b) Actuaciones Simplificadas de urbanización, para la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de un sector delimitado en el suelo urbano no consolidado de municipios con población inferior a 10.000 habitantes.

El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación simplificada, que podrán ser discontinuas.

También será la modalidad para la ejecución, en los municipios con población igual o superior a 10.000 habitantes, de pequeñas actuaciones de transformación urbanística que permitan completar la trama urbana en un ámbito no superior a una manzana. En este caso, el planeamiento deberá justificar la innecesariedad de la modalidad de actuación sistemática de urbanización y determinará, en su caso, las cesiones a la Administración de conformidad con la presente Ley. **Así mismo se podrá utilizar las actuaciones simplificadas de urbanización en la obtención de terrenos dotacionales (art. 93)**

Creo que es una herramienta potente que puede ayudar a dar agilidad en estos aspectos.

Art 85. Participación privada y dirección y control públicos en la actividad de la ejecución.

Incluiría a **cualquier persona ajena a la propiedad del suelo** o administración, para que pudiera ejecutar el planeamiento. Lo que interesa es que se ejecute, y cuanto más abierto sea, más fácilmente se realizará.

Art. 88. Actuación Pública y privada.

IDEM anterior, daría acogida a **cualquier persona ajena a la propiedad del suelo**. Además art 90, define que se pueden establecer convenios con personas que no necesariamente deben ser propietarias.

Artículo 94. *Consulta previa para la determinación del sistema de ejecución.*

1. Los particulares podrán formular al Ayuntamiento consulta sobre la viabilidad de la actuación de transformación urbanística de un sector o unidad de actuación integral. En la solicitud de consulta se especificarán, al menos, la propuesta del sector afectado, la delimitación de la unidad de actuación integral, los plazos indicativos, régimen y sistema de ejecución y cualificación técnica de los consultantes.

Artículo 102. *Obtención de terrenos dotacionales.*

2. Los terrenos afectos a sistemas generales se obtendrán mediante expropiación **cuando no estén adscritos a un sector o unidad de actuación.**

Artículo 121. *La reparcelación urbanística.*

Se echan en falta los criterios de reparcelación (art. 44 Isotex), ya que existen conceptos, como el 44 c), muy arraigado en la jurisprudencia, por ejemplo. Desconozco si está pensado desarrollarse reglamentariamente.

Artículo 122. *Reparcelación voluntaria y o forzosa.*

Artículo 133. *Régimen del control administrativo de las actividades urbanísticas.*

En aplicación de la presente ley y sin perjuicio de otros requisitos administrativos:

1. Se consideran actividades urbanísticas sujetas a control administrativo:

a) Las del uso y transformación del suelo, el subsuelo **y el vuelo.**

Artículo 137.

Incluiría las demoliciones

Art.138.4_

Deberán acompañar, ¿en su caso de proyecto de demolición? Parece acertado, pero quizás conflictivo, pienso se debe aclarar la operación de cesión de todos aquellos terrenos afectados por regularización de alineaciones oficiales.

Francisco J. Luengo Polo
Arquitecto OGVAT SIERRA DE GATA

LUENGO
POLO,
FRANCISCO
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUENGO
POLO, FRANCISCO (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, serialNumber=76033497M,
sn=LUENGO,
givenName=FRANCISCO, cn=LUENGO
POLO, FRANCISCO (FIRMA)
Fecha: 2017.12.18 10:52:47 +0100'

18-12-2017