

INFORME CCUA Nº 36/2011

A LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

INFORME DEL CONSEJO DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS DE ANDALUCÍA AL ANTEPROYECTO DE LEY DE ADAPTACIÓN DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA AL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, DE 20 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO.

En Sevilla a 9 de mayo de 2011

El Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, en ejercicio de la función que le reconoce el Decreto 58/2006 de 14 de marzo de 2006, ante la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, comparece y como mejor proceda,

EXPONE

Por medio del presente escrito procedemos a evacuar informe respecto al anteproyecto de Ley de adaptación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y ello en base a las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA: Como consideración general, se valora la oportunidad de la modificación que se opera ya que con la misma se pretende adaptar el ordenamiento urbanístico andaluz a la legislación estatal de suelo en todo aquello que le es obligado, realizándose los ajustes necesarios para restablecer la coherencia entre ambos sistemas normativos. No obstante, es necesario criticar la tardanza, de más de dos años, en realizar dicha adaptación.

No obstante, con independencia del cumplimiento del preceptivo trámite de audiencia al CCUA, hubiera sido deseable que se hubiese contado con la opinión y participación de las organizaciones de consumidores, legítimas representantes de los usuarios, en el momento de elaboración de los primeros borradores de la presente norma, máxime cuando entre otras cuestiones se introducen cambios en la misma con el fin potenciar los principios de participación pública, transparencia y publicidad en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento.

SEGUNDA: Como consideración general, hay que indicar que, éste anteproyecto de Ley no sólo tiene como finalidad la adaptación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo**, sino que se aprovecha la coyuntura para introducir reformas a la Ley con base en otras Leyes Andaluzas, tal como se expresa en el preámbulo “En definitiva, la aprobación de la legislación estatal de suelo junto a las nuevas leyes andaluzas mencionadas ha aconsejado el dictado de esta Ley, que persigue modificar aspectos concretos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, consolidando un marco normativo estable en nuestro territorio que asegure la plena aplicación del mismo por parte de las Administraciones y la ciudadanía en general...”. Es por ello que el título de la norma no es correcto si se habla sólo de adaptación a la norma estatal, dado que otras modificaciones no tienen su base en la misma, en consecuencia habría que modificarlo.

TERCERA.- Continuando con las consideraciones generales, no existe ninguna explicación en la Exposición de motivos que justifique la posibilidad de sustitución monetaria en supuestos importantes, tales como la novedad en la modificación del apartado I.A).b) del artículo 10 las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que desde luego no tiene como base el TR Estatal

Por ello, al igual que se detalla en el preámbulo la justificación de la adición en el apartado 2.a).5^a) del artículo 36 referente a los supuestos de sustitución

mediante entrega en metálico del cumplimiento de entrega de suelo para dotaciones y equipamientos en supuestos específicos y sólo en el marco de una modificación del PGOU con un destino muy específico de dicho metálico y un plazo para invertir dichas cantidades depositadas, entendemos que debe darse la justificación suficiente en el preámbulo en el supuesto de la novedad en la modificación del apartado I.A).b) del artículo 10 ya que en este caso concreto respecto al destino del dinero sólo se menciona de forma general que se integra en el patrimonio municipal de suelo.

Por ello se ha de justificar seriamente esta sustitución y su equivalente económico, así como si tiene su base en los datos que el propio municipio pueda proporcionar de los Registros Públicos de Demandantes de Vivienda, determinándose lo casos precisos en la propia legislación urbanística y condiciones en que quepa sustituir.

CUARTA.- Como se viene reiterando ante esta Consejería, se echa en falta en la Exposición de Motivos del Decreto que expresamente se mencione el cumplimiento del trámite de audiencia al Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, trámite que por ser preceptivo debería venir reflejado en el texto, haciendo referencia al Decreto regulador de este Consejo, Decreto 58/2006 de 14 de marzo. Aún cuando dicho carácter preceptivo no conlleva un deber de información al respecto en el texto normativo, no es menos cierto que el principio de democracia participativa que impregna nuestra Constitución y nuestro ordenamiento hace deseable una mención al mismo, aportando valor añadido, desde esa perspectiva, a la producción normativa.

QUINTA.- En cuanto al **apartado UNO del Artículo Único**, en el que se modifica el **apartado 3 del artículo 5 *Gestión de la actividad urbanística e iniciativa privada***, señalar que sustituye a los titulares del derecho de propiedad y en su caso, de cualesquiera otros derechos sobre el suelo o bienes inmuebles por los particulares, sean o no titulares del derecho de propiedad para intervenir en la actividad urbanística. Se valora positivamente por cuanto que da cabida a la participación ciudadana que no siendo propietarios de derechos si son particulares y por lo tanto entran en el ámbito de aplicación de este artículo.

Por lo tanto, nos parece positivo la categoría a la que se eleva a los particulares y ciudadanos en su relación con el urbanismo referente a la intervención de los mismos en la actividad urbanística, ya que los instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en el crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida, por ello se ha de asegurar unos estándares de participación de los ciudadanos establecidos ya en el art. 3 del Texto Refundido Estatal cuando expresa que en la ordenación del territorio y urbanística son funciones públicas y su legislación garantizará el derecho a la información a los ciudadanos afectados por los procesos urbanísticos.

No obstante, sería interesante que se añadiera en el nuevo apartado 3. del art. 6, tal como establece el Texto Refundido el derecho no sólo a los ciudadanos a consultar sino también a las entidades representativas de los intereses de los ciudadanos.

SEXTA.- En cuanto al apartado **DOS del Artículo Único** en el que se añade un nuevo **apartado 3 al artículo 6, *Participación ciudadana***, consideramos que se debería regular el modo o procedimiento por el que se articula el derecho de los ciudadanos a consultar a las Administraciones competentes sobre los extremos contemplados, con independencia de hacer un reconocimiento expreso del mismo. Ello, en base a lo dispuesto en el artículo 6 b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008, que indica que la legislación sobre ordenación territorial y urbanística “regulará” tal derecho.

Por otra parte, y al objeto de clarificar el alcance de la contestación a la consulta, se propone modificar el texto, en los siguientes términos:

“En todo caso, la alteración de los criterios y previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de

la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas”.

SÉPTIMA.- En relación al **apartado TRES del Artículo Único, número 1**, en el que se modifica el **apartado 1.A).b) del Artículo 10 Determinaciones**, se añade una novedad en la modificación del apartado I.A).b) del artículo 10, consistente en la opción de sustituir por el equivalente económico resultante de la diferencia del valor de repercusión del suelo de la vivienda libre respecto de la vivienda protegida, que se integrará en el patrimonio municipal de suelo, sustituyendo a la compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto de las áreas o sectores asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad, sustitución económica que sólo se llevará a cabo siempre que se justifique que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer la necesidad de viviendas protegidas de acuerdo con la población del municipio.

Sin embargo, esta modificación no entendemos que sea fruto de adaptación al Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal, sino que incluso lo puede contradecir si tenemos en cuenta que el mismo no prevé esa sustitución dentro de sus bases del régimen del suelo y dentro de los criterios básicos de utilización del suelo, la sustitución en metálico, así mismo pugna este artículo con el apartado 9.2 en el que se modifica el apartado 2.c).2^o) del artículo 36 y donde se expresa que en las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b) de esta Ley, no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a) de esta Ley y también con la adición del art. 54.2.b) Cuando exista suelo destinado a vivienda protegida, en virtud de la reserva prevista en el artículo 10 I.A).b) de esta Ley, el cumplimiento de este deber se materializará necesariamente en los terrenos calificados para tal fin.

En otro orden de cosas, con el objetivo de relacionar lo dispuesto en este apartado con las previsiones de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, sobre “Determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de vivienda” se interesa la inclusión de las siguientes modificaciones:

En primer lugar, deben indicarse en cada área o sector con uso residencial, *las acciones de rehabilitación que favorezcan la revitalización de los tejidos residenciales y la recuperación del patrimonio construido, así como la eliminación de las situaciones de infravivienda existentes* (artículo 10.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo).

En segundo lugar, y atendiendo al tenor literal del artículo 16 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, se propone completar la redacción del precepto como sigue:

“Dicha compensación económica sólo se podrá llevar a efecto siempre que se justifique que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer la necesidad de viviendas protegidas de acuerdo con la población del municipio, *y atendiendo a la información de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida*”.

OCTAVA.- En relación al **apartado TRES del Artículo Único, número 3**, en el que se añade un **apartado 2.A) g)**, nos parece positivo su inclusión sobre la definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona, si ello sirve para expresar que las actuaciones de transformación urbanística deben procurar no sólo la edificabilidad sino también las dotaciones públicas correspondientes.

No obstante este Consejo entiende que debería haberse designado la letra f) y pasar el contenido de la letra f) actual a ser la letra g), teniendo en cuenta que en este último apartado quedarían reguladas las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.

NOVENA.- En relación al **apartado CUATRO del Artículo Único**, en el que se modifican los **apartados 2. b), c) y d) del Artículo 14**, indicar que los apartados 1. a,b,e y f) son finalidades destinadas a desarrollo de los Planes de Ordenación del Territorio por lo que no nos parece muy razonable añadir en el apartado 2.b) “.....o de Planes de Ordenación del Territorio....”, lo que puede relajar la ordenación del territorio y de los planes subregionales y que toda Andalucía por

tanto, disponga de planes territoriales con fijación áreas estratégicas de desarrollo y equilibrio entre municipios que formen parte de dichas áreas. Por otro lado entendemos que este apartado tampoco es una adaptación del Texto Refundido.

La inclusión en la modificación del apartado 2 C) "...y cualquier otra de naturaleza análoga que se establezca en los Planes de Ordenación del Territorio....." supone una indeterminación dado que no se establece cuales serían esas finalidades, creando una inseguridad jurídica, por lo que sería necesario que se eliminen dichas indeterminaciones

DÉCIMA.- Siguiendo con el **apartado QUINTO del Artículo Único**, indicar que dice la Exposición de Motivos que para permitir las actuaciones públicas dirigidas a dotar de dimensiones adecuadas a infraviviendas, se exceptúa de los parámetros de densidad y edificabilidad a estas actuaciones, considerándose adecuada la edificabilidad y densidad las que resulten de dotar a las viviendas de las dimensiones adecuadas y parece que con la base de lo establecido en la Exposición de Motivos y con el objeto de permitir el derecho a una vivienda digna a las personas usuarias de dichas infraviviendas se realiza la excepción, cuando la transformación urbanística tiene esta finalidad y de forma motivada. Sin embargo no entendemos porque se contempla la adición de un diez por ciento de la edificabilidad con destino distinto del uso residencial ya que desvirtúa el objetivo de dicha permisión que es dotar de dimensiones adecuadas a las viviendas y que nada tiene que ver con la edificabilidad con destino distinto del uso residencial.

UNDÉCIMA.- En relación con lo anterior y continuando con el **apartado QUINTO numero 1.** en el que se añade un nuevo **apartado 6 al artículo 17 Ordenación de áreas urbanas y sectores**, indicar que al no acompañarse memoria justificativa de las modificaciones que se proponen en el Anteproyecto de Ley y limitándose la Exposición de Motivos a señalar de manera poco clarificadora que *"para permitir las actuaciones públicas dirigidas a dotar de dimensiones adecuadas a infraviviendas, se exceptúa de los parámetros de densidad y edificabilidad a estas actuaciones, considerándose adecuada la*

edificabilidad y densidad las que resulten de dotar a la viviendas de las dimensiones adecuadas”, carecemos de datos suficientes para pronunciarnos sobre la idoneidad o adecuación del porcentaje de aumento que puede contemplar el instrumento de planeamiento general (hasta un diez por ciento de las vivienda existentes y, adicionalmente, de un diez por ciento de la edificabilidad con destino distintos del uso residencial), en los casos a los que se refiere el apartado.

DUODÉCIMA.- Para terminar con el **apartado CINCO número 2 del artículo único**, decir que no estamos de acuerdo que quepa la posibilidad de modificar a la baja el cincuenta por ciento obligatorio que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración de destino a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

El introducir la novedad de “...o, en su caso, el porcentaje que establezca el Plan Municipal de Vivienda...” da la facultad de disminuir ese porcentaje del 50% obligatorio sin ningún tipo de motivación o fundamentación para ello y el mantenerlo con dicha redacción pugnaría con la verdadera finalidad de una política de vivienda cual es cubrir las necesidades de los más necesitados de ella. Por ello entendemos que dicha modificación debería recogerse en el sentido de mantener el límite del 50% con mínimo, pudiendo aumentar con el porcentaje que establezca el Plan Municipal de Vivienda, teniendo en cuenta en las condiciones económicas en que se encuentra hoy en día gran parte de los ciudadanos y entre ellos la ciudadanía andaluza por la crisis económica.

DÉCIMOTERCERA.- Entrando ya en el **apartado SEIS del Artículo Único, número 1**, en el que se modifica el **apartado 1.a).3ª) del artículo 19 Contenido documental de los instrumentos de planeamiento**, vemos positivo que se incluya en el apartado 1.a).3º) del artículo 19, un informe de sostenibilidad económica en los términos previstos en la legislación general, no obstante es obligatorio ya que así se establece como competencia de la Comunidad

Autónoma expresar en la norma la periodicidad mínima del informe de seguimiento que deberá considerar tanto la sostenibilidad ambiental como económica, máxime cuando establece el art. 15 del Texto Refundido Estatal que dicho informe es obligatorio en los municipios cuando lo disponga la legislación en la materia y al menos cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

Por lo expuesto y de acuerdo con lo prevenido en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008, se propone la inclusión del siguiente texto, en relación al informe de sostenibilidad económica:

“En dicho informe se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

DÉCIMO CUARTA.- Continuando con el **apartado SEIS número 2** y en conexión con el apartado 11 y 12, decir que con respecto a la inclusión en los instrumentos de planeamiento de un resumen ejecutivo comprensivo de los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del plan que sea accesible para el ciudadano y facilite la participación ciudadana en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos debiendo expresar, en todo caso:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de esta Ley.

Es un calco a lo que introduce el TRLS 2008 por lo que entendemos que sería fundamental que se debería desarrollar el contenido mínimo de los RESUMENES EJECUTIVOS de manera que sean inteligibles y no complejos por lo que se debería profundizar seriamente en esta participación ciudadana para

que sea real y eficaz, teniendo en cuenta que bajar el urbanismo y su legislación al ciudadano y ponerla a su disposición de forma inteligible hoy en día es tarea compleja, pero es necesario como principio fundamental tener ideas e información claras como fuente de equilibrio y racionalidad al servicio del bien común.

DÉCIMOQUINTA. -Para concluir con este **apartado SEIS**, se propone la inclusión de un **nuevo apartado al artículo 19, Contenido documental de los instrumentos de planeamiento**, atendiendo a lo previsto en el artículo 11.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008, se estima conveniente la incorporación de un nuevo apartado, con el siguiente tenor literal:

“Las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública”.

DÉCIMOSEXTA.- Entrando ya en el **apartado SIETE** en el que se modifica el **apartado 1.2ª del artículo 32 Tramitación de los instrumentos de planeamiento**, consideramos que resulta confusa o ambigua la referencia al *“órgano colegiado representativo de los distintos órganos y entidades administrativas que al efecto se constituya”*, por lo que se solicita se clarifique lo dispuesto sobre el mismo en la norma que nos ocupa.

DECIMOSÉPTIMA.- En el **apartado OCHO del Artículo Único, número 1**. Indicar que estamos disconforme con la adición en el **apartado b) del artículo 34 Efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento** de que reglamentariamente podrán regularse supuestos de asimilación a la situación de fuera de ordenación, así como el contenido de la resolución por la que se acuerde la asimilación a la de fuera de ordenación y su posible compatibilidad con la concesión de nuevas licencias urbanísticas ya que si están declaradas como fuera de ordenación, bien total o bien parcial, difícilmente podrá ser compatible

con la concesión de licencia urbanística. Se utiliza por tanto en primer lugar conceptos jurídicos indeterminados tales como “supuestos de asimilación a la situación de fuera de ordenación” y en segundo lugar va contra el espíritu de la reforma, teniendo en cuenta que tal como dice la Exposición de motivos que el instrumento de planeamiento debe responder al cumplimiento de los intereses generales, no al mero interés de regularizar lo ilegal, y en coherencia con el modelo urbano asumido.

DÉCIMO OCTAVA. - En el apartado **NUEVE del Artículo ÚNICO**, numero **1**. La adición en el apartado **2.a).5ª)** del artículo **36 Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento**, de que en el caso de una modificación de planeamiento en la que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, prever la sustitución monetaria regulada en el artículo 55.3.a) de esta Ley, debería estar complementada con lo que el propio Texto Refundido estatal establece, es decir:

a) Determinar ya en la legislación urbanística los casos y condiciones en que quepa sustituir o al menos establecer que dicha sustitución sólo podrá realizarse de manera motivada y excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva legal, tal como contempla la norma estatal.

DÉCIMO NOVENA.- En el apartado **DIEZ del artículo ÚNICO**, en el que se modifica el apartado **2 del Artículo 37 Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia**, con respecto a lo regulado consistente en “(..)A tales efectos, se considera que una alteración trasciende del ámbito de la actuación conllevando el ejercicio de la potestad plena del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los dos años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinte por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como

urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17 de esta Ley..” esperamos que en virtud de la Disposición Transitoria Segunda del Texto Refundido en conexión con lo regulado ya en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, se respeten los límites de crecimiento urbanístico, la orientación y control de los procesos de urbanización y la calidad urbana.

VIGÉSIMA.- En el **apartado DOCE del Artículo ÚNICO**, en el que se modifica el **apartado 2 del artículo 40 *Publicidad***, al objeto de completar el contenido de este apartado y dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 11.7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008, se sugiere añadir al final del mismo el siguiente texto:

“... cuando sea preceptivo el informe de alguna de las Consejerías y Organismos de la Junta de Andalucía, *a fin de asegurar el trámite de audiencia a las Administraciones Públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas*”.

VIGESIMAPRIMERA.- En el **apartado TRECE del Artículo ÚNICO**, donde se modifica el **Artículo 45 *Suelo urbano***, entendemos que en el **apartado 2.C) del artículo 45** “...Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso, de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente..” se refiere a actuaciones de dotación que requieren la reforma o renovación integral de la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.

Por tanto estimamos conveniente que con respecto al suelo urbano consolidado Art. 45.2 A) se incluyan las actuaciones de dotación que no requieran reforma o renovación integral, del que se derivan cesiones obligatorias y al mismo tiempo se impone un preceptivo equilibrio en las zonas en cuanto a las dotaciones

públicas existentes haciendo extensiva el revertir las plusvalías a la colectividad.

Por otra parte, en relación con el último párrafo, entendemos que la legislación no puede utilizar términos tan ambiguos como “presumir” cuando habla de mejoras y dotaciones de urbanizaciones.

VIGESIMOSEGUNDA.- En el **apartado CATORCE del Artículo ÚNICO, número 1** no entendemos, porqué se suprime la formulación de consulta sobre viabilidad del apartado C) del artículo 50, debería mantenerse.

VIGESIMOTERCERA.- Llegando al **apartado QUINCE del Artículo ÚNICO en el que se modifica el apartado 2.b) del artículo 54 Régimen del suelo urbanizable ordenado**, a fin de eliminar indeterminaciones en la norma que nos ocupa, se interesa la concreción del primer párrafo haciendo alusión al “*Municipio o a la Administración actuante*”, como destinatario de las cesiones de terrenos o del abono de su valor en metálico.

VIGESIMOCUARTA.- En el **apartado DIECISEIS de Artículo ÚNICO** en el que se añade un nuevo apartado 3 al artículo 55 **Régimen del suelo urbano no consolidado**, se advierte en la redacción del apartado la utilización de conceptos y expresiones indeterminadas, tales como “*entorno próximo*”, “*adecuada proporcionalidad y calidad*”, “*entidad suficiente*”, “*normativa que sea de aplicación*”..., que en la medida de lo posible han de ser concretados para evitar interpretaciones subjetivas o diversas sobre lo dispuesto en la presente norma.

VIGESIMOQUINTA.- En relación al **apartado VEINTIUNO del artículo ÚNICO**, la adición en el apartado 2. del art. 96 **Presupuestos de la ejecución** “...que deberá incluir las bases orientativas para su ejecución relativas, al menos, a calidades, plazos y el diseño urbano, con el alcance necesario para **permitir estimar** los gastos de urbanización imputables a la actuación....” Entendemos que hay que concretar exactamente los gastos de urbanización, teniendo en cuenta el consentimiento informado obligatorio del derecho de propiedad del suelo reconocido al propietario en el TR Estatal en su art. 8.1.c).

VIGESIMOSEXTA.- En relación con el **apartado VEINTIDOS del artículo ÚNICO**, en el que se añade un nuevo **artículo 97.bis**, entendemos que su **apartado 2** se debería incluir los supuestos en los que no se pudiese actuar como urbanizadores.

En el **apartado 4**, nos preguntamos si no estaría favorecido el agente urbanizador sin nueva convocatoria de una licitación pública para la ejecución de las obras, teniendo en cuenta que existan empresas constructoras que quieran concurrir a esta acción y que no han tenido oportunidad de concurrir en igualdad de condiciones al no ser empresa urbanizadora.

VIGESIMOSÉPTIMA.- Continuando en el **apartado VEINTIDOS**, proponemos la inclusión de un nuevo punto al recién creado **Artículo 97 bis**, considerando que debería integrarse en la LOUA ya que se está tratando la figura del agente urbanizador lo establecido en los artículos 13 y 14 del Decreto 11/2008 de 22 de enero por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino a viviendas protegidas, en cuanto regula el procedimiento de urgencia para la tramitación, ejecución y gestión de instrumentos de planeamiento en lo relativo a reservas de terrenos con destino a viviendas protegidas.

VIGESIMO OCTAVA.- Llegando al **apartado VEINTISÉIS** en el que se modifica el **apartado 1.B)a) del Artículo 123 Características del sistema de actuación por cooperación** sería necesario dar preferencia a la contratación con empresas que garanticen los derechos de los consumidores y usuarios, a través de mecanismos de participación como los Órganos de Mediación y la adhesión del sistema Arbitral de consumo.

VIGESIMONOVENA.- En relación con el **apartado VEINTISIETE del Artículo ÚNICO** en el que se modifica el **artículo 130 Iniciativa para el establecimiento del sistema y su objeto** y en relación al **apartado 2 e)**, consideramos necesario que se incluya la siguiente modificación en el texto:
"Presupuesto de gastos totales de urbanización *debidamente desglosados* y

detallados...”.

Dicha alegación se reproduce con respecto al contenido de los **apartados 4 y 5 g)** de este mismo artículo.

TRIGÉSIMA.- En relación con el **apartado TREINTA Y TRES del Artículo ÚNICO, en el que se crea un nuevo apartado segundo del Artículo 168 Potestades administrativas y presupuestos de la actividad de ejecución,** entendemos que deberá recogerse en este nuevo apartado aquellos supuestos de indemnización a los terceros adquirentes cuando éstos, utilizando todos los medios fehacientes de información urbanísticas no se le haya informado correctamente.

Por lo expuesto,

SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA : Que habiendo presentado este escrito, se digne admitirlo, y tenga por emitido informe sobre informe respecto al anteproyecto de Ley de adaptación de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía al Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, si así lo tiene a bien, proceder a incorporar las modificaciones resultantes de las alegaciones expuestas en el presente informe. Por ser todo ello de Justicia que se pide en lugar y fecha arriba indicados.