

INFORME CPCUA Nº 2/2018

A LA CONSEJERÍA DE MEDIOAMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Sevilla, a 12 de febrero de 2018

INFORME DEL CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS DE ANDALUCÍA AL ANTEPROYECTO DE LEY PARA UN URBANISMO SOSTENIBLE EN ANDALUCÍA.

El Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía, en ejercicio de la función que le reconoce el Decreto 58/2006 de 14 de marzo de 2006, ante la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, comparece y como mejor proceda,

EXPONE

Que por medio del presente escrito procedemos a evacuar informe respecto al Anteproyecto de Ley para un Urbanismo Sostenible en Andalucía en plazo de trámite de audiencia preceptivo, y ello en base a las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA. - Consideración General.

En primer lugar este Consejo comparte el hecho de que es necesario abordar la elaboración de una nueva norma, teniendo en cuenta que la actual ha sufrido a lo largo de su vigencia tantas modificaciones que a día de hoy, ante las nuevas necesidades del urbanismo actual, motivadas por los cambios sociales como económicos, hacen que el texto vigente no sea un instrumento útil.

Así mismo, durante todo la vigencia de la norma que hoy se deroga, se han producido cambios normativos que exigen dar un nuevo enfoque a la actividad urbanística, nos estamos refiriendo al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y al nuevo marco sobre procedimiento administrativo transparencia y evaluación ambiental. En este sentido también es necesario nombrar la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana que exige ir por esa línea, con el objeto de que las ciudades andaluzas sean espacios donde la calidad de vida, la salud, el encuentro con la naturaleza y la convivencia sean una realidad en un medio sin desigualdades.

No obstante lo anterior, y a pesar de que compartimos que es necesario adoptar fórmulas de planificación y gestión de nuestras ciudades capaces de adaptarse a los cambios de la sociedad, a las nuevas necesidades de desarrollo económico, todo ello bajo el principio de sostenibilidad desde una perspectiva territorial, ambiental, social y económica, y apostar por unos instrumentos urbanísticos dirigidos a la rehabilitación de los barrios degradados principalmente, de los centros históricos-, abriendo espacios públicos a los ciudadanos, y dotándolo de infraestructuras, ordenando los nuevos desarrollos de las ciudades y protegiendo los valores culturales y medioambientales más singulares de su territorio, este Consejo echa en falta que la administración no haga referencia a las situaciones creadas al amparo de la norma aún vigente, y a la gestión que de esas situaciones ha llevado a cabo, provocando especulación urbanística y otros problemas de desarrollo de las ciudades tales como el proceso de expulsión de la población hacia el exterior por el uso turístico de los centros de las ciudades tras su rehabilitación, así como las construcciones ilegales nacidas por la falta de control y actuación previa por parte de la administración, encontrándose a

posteriori con la presión de regular estas situaciones llevando a cabo modificaciones legislativas para legalizar lo indebidamente permitido.

SEGUNDA. - Consideración general.

Entre los objetivos recogidos en la exposición de motivos se indica que se pretende configurar una norma simple, actualizada, sistematizada y coherente con la normativa sectorial.

Tras la lectura de la misma no cabe más que decir que, con independencia de la complejidad de la materia, ya de por sí difícil, la norma resulta compleja. Está configurada por artículos en su mayoría largos y en algunos casos mal estructurados, y con un lenguaje excesivamente técnico, ello provoca que, lejos de ser un texto legal de fácil comprensión y transparente, como se indica en la exposición de motivos, no lo sea.

A la complejidad de la materia se une el escaso tiempo dado para el trámite de información pública, que atendiendo a la misma y al alcance de la norma debería haber sido más amplio, con el objeto de garantizar la participación ciudadana y efectuar un mejor análisis de la norma desde todos los puntos de vista.

TERCERA. - Consideración general.

Otros de los objetivos que se pretende conseguir con la norma, junto con lo indicado anteriormente, es la agilización del proceso de tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y de la implantación de actividades económicas.

Desde este Consejo queremos poner de manifiesto que la simplificación de trámites no puede suponer relajación de funciones por parte de la administración ni reducción de garantías garantizando por tanto la seguridad jurídica de todo el procedimiento y la participación social en el mismo.

CUARTA. - Consideración general.

Una de las principales críticas a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía era su carácter excesivamente reglamentario. En este sentido la nueva norma que se somete a valoración hace un esfuerzo por evitar regular aspectos que ha de dejarse al desarrollo reglamentario, al hacerlo, remite en

exceso al mismo, máxime cuando para ello no hay previsto plazo alguno en la disposición final primera. En este sentido, entendemos insuficiente el plazo de seis meses de vacatio legis para llevar a cabo todo el desarrollo reglamentario que la norma anuncia. A mayor abundamiento hay temas como las licencias urbanísticas que exigen de tener su desarrollo reglamentario a la entrada en vigor de la norma por la trascendencia e importancia que ello supone.

Así mismo, y en relación a ello, es necesario mencionar que, aunque la derogación normativa es expresa, hubiera sido más conveniente indicar cuáles de las normas reglamentarias de desarrollo de la Ley 7/2002 se mantienen vigentes en aras de la seguridad jurídica y una mejor comprensión de la norma.

QUINTA. - Consideración general.

En cuanto a la nueva clasificación del suelo y los nuevos instrumentos urbanísticos hemos de manifestar que en la exposición de motivos, en relación al principio de sostenibilidad entendido como el uso racional y sostenible de los recursos naturales, y la protección del medio ambiente indica que cobra especial importancia el suelo rústico, en este sentido a este Consejo preocupa, dentro de la regulación del suelo rústico, las actuaciones excepcionales que se prevén en el mismo en los artículos 36 y 37, ya que ignoramos cual es su justificación y la problemática existente para tener que establecer esas actuaciones excepcionales, actuaciones que pudiesen poner en peligro la protección de dicho suelo.

SEXTA. - Consideración general.

En relación a las modificaciones llevadas a cabo en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, respecto a las legalizaciones de las situaciones contrarias a la norma urbanística, este Consejo ya se manifestó en contra de las mismas, puesto que las construcciones ilegales privatizan los beneficios, generan un crecimiento descontrolado de la población en zonas no planificadas y lo hacen primando las necesidades particulares a los intereses generales, provocando además un deterioro de los recursos naturales.

En este orden de cosas, la norma mantiene en sus disposiciones adicionales la situación legal de fuera de ordenación con una regulación un poco más clara que lo

hacía anteriormente, y la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, así como el régimen complementario a éste para edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcela urbanística en suelo rústico para las que haya transcurrido el plazo para adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado. En cuanto a su desarrollo, la norma no deroga expresamente el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, por cuanto entendemos que el mismo quedará vigente a la luz de lo dispuesto en dichas disposiciones, pero debería indicarse expresamente.

En este sentido nos preocupa, por cuanto pueda suponer un nuevo camino para legalizar situaciones que nunca tuvieron que ser consentidas, las situaciones recogidas en el art. 58 relativo a la integración ambiental y paisajística de asentamientos en suelo no urbanizable, que entendemos referido al suelo rústico, y en concreto a la situación descrita en el art 57.2, 2ª asentamientos urbanísticos en suelo rústico no susceptible de incorporación a la ordenación urbanística, así como la disposición adicional cuarta relativa a la incorporación al proceso urbanístico de actuaciones irregulares.

SÉPTIMA. - Consideración general.

En la exposición de motivos se indica que también se busca con la reforma un reforzamiento de la participación, la transparencia y la accesibilidad a la información.

En este sentido queremos indicar que en el texto la participación pública es concebida tan sólo como el trámite de información pública preceptivo en la elaboración del instrumento de planeamiento, pero no va más allá, ni tan siquiera en el artículo dedicado a la participación ciudadana el planteamiento que se sigue es generalista dejando tanto la participación como el acceso a la información a desarrollo reglamentario. Por tanto, no observamos dicho reforzamiento en el texto de la norma.

OCTAVA. - Artículo 2. Desarrollo urbanístico sostenible.

En este precepto se incluye tanto la definición de desarrollo urbano sostenible como los principios que lo rigen, entendemos que en aras de una mejor técnica legislativa debe de hacerse en artículos separados.

Así mismo entendemos necesario que se incluya como principio para un desarrollo sostenible la participación ciudadana.

NOVENA. - Artículo 4.1.e. Fines y objeto de la actividad urbanística.

Desde este Consejo entendemos que dicho apartado debe quedar vinculado al derecho a una vivienda digna y adecuada y a la función social de la vivienda.

DÉCIMA. - Artículo 5.2. Cooperación, colaboración y coordinación interadministrativas.

En este precepto se indica con carácter general que las administraciones en el ámbito de sus competencias podrán celebrar convenios de colaboración con la finalidad de prestar asistencia y cooperación a las entidades locales en materia de ordenación urbanística, ejecución del planeamiento, intervención de suelo y en materia de protección de la legalidad. En este sentido entendemos necesario que se indique de forma expresa que la administración autonómica fomentará o impulsará la celebración de dichos convenios.

UNDÉCIMA. - Artículo 8. La participación ciudadana.

En relación al apartado primero del precepto consideramos necesario que se señale expresamente cuales son las uniones, grupos y entidades representativas a las que se refiere el precepto y que tienen derecho a participar en el proceso de elaboración, tramitación, gestión y ejecución a los efectos de esta norma, ya que de la forma que aparece indicado es demasiado ambiguo e impreciso. Así mismo en el apartado se

prevé el posterior desarrollo de dicho precepto y, en este sentido, debe establecerse un plazo para el mismo.

En cuanto al apartado tercero consideramos necesario que los bienes jurídicos a los que se alude en el mismo deben estar tasados para evitar discrecionalidades a la hora de limitar el derecho de acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos urbanísticos.

Por último, en el apartado quinto la Administración debe garantizar el ejercicio de los derechos que se recogen en el precepto, pero no sólo de forma electrónica, tal y como parece que se recoge en el mismo.

DUODÉCIMA. - Artículo 9. El derecho de consulta.

En cuanto al apartado primero del precepto nos reiteramos en lo manifestado en la alegación anterior, es necesario que se señale expresamente cuales son las uniones, grupos y entidades representativas a las que se refiere el precepto.

Respecto a al apartado tres del artículo consideramos conveniente dada la materia, que se recoja que, a estos efectos, la administración autonómica, elaborará una ordenanza tipo que establezca unos criterios homogéneos para todos los municipios y a la que éstos puedan acogerse para elaborar sus respectivas ordenanzas.

DÉCIMO TERCERA. - Artículo 10. Clases de suelo.

Respecto al apartado segundo del precepto interesamos que sea clarificado, y en concreto, los supuestos de excepcionalidad para una mejor comprensión del mismo.

Así mismo en relación al apartado tercero, y teniendo en cuenta que es el Plan General de Ordenación Estructural el que efectúa la clasificación del suelo en su totalidad del término municipal, en el precepto indicado se establece la posibilidad de alteración de dicha clasificación por el Plan de Ordenación Intermunicipal o por los instrumentos habilitados para ello en la legislación de ordenación del territorio. Entendemos que por lo excepcional debe estar motivado y ello debe indicarse en el precepto.

DÉCIMO CUARTA. - Artículo 17. Situaciones del suelo y de la urbanización en relación con la legislación estatal.

En su apartado 2 se indica que se determinará reglamentariamente las condiciones que pudieran permitir la recepción parcial de las obras urbanizadoras. Este Consejo considera que, dada la importancia del asunto, es necesario que se indique en el precepto dichas condiciones.

DÉCIMO QUINTA. - Artículo 18.5.a Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo y principios generales del régimen urbanístico.

Respecto este apartado no se han especificado los criterios más básicos o elementales sobre la equidistribución prevista, ni sobre las características y dimensiones que se estimen suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate, algo que, al menos en sus límites de máximos y mínimos, debería estar previsto en la Ley.

DÉCIMO SEXTA. - Artículo 19.3. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos y deberes.

En dicho apartado interesamos que se incluya al final del mismo *“sin menoscabo de la obligación de resolver por parte de la administración”*.

DÉCIMO SÉPTIMA. - Artículo 20. Régimen del suelo Rústico. Derechos y Deberes

En relación al apartado primero del precepto entendemos necesario, sin perjuicio de lo dispuesto en la regulación relativa al suelo rústico, que al enumerar cuales son los usos propios del suelo rústico, respecto a la expresión *“cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales”*, debe ser desarrollado con el objeto de evitar la discrecionalidad en su autorización.

Así mismo respecto al apartado cuatro, en el que se recoge la nulidad de los actos administrativos que autoricen las actuaciones recogidas en el mismo, es necesario que se añada *“sin perjuicio de las responsabilidades que de dichos hechos se deriven”*.

DÉCIMO OCTAVA. - Artículo 23. Derechos y deberes del suelo urbanizable ordenado.

Dada la extensión del artículo, este Consejo considera que hubiera sido conveniente haber tratado de forma separada los derechos de los deberes y por tanto tratarlos en artículos separados consiguiendo con ello una mejor sistemática del precepto.

No obstante lo anterior, respecto del apartado uno proponemos una mejora en su redacción, quedando de la siguiente forma: *“Forma parte del contenido del derecho de propiedad del suelo urbanizable ordenado el derecho de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización en régimen....., cuando la administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente. Este derecho incluye: ...”*

Respecto al apartado 2. a, este Consejo entiende que es demasiado abierto, y dado que afecta al derecho de urbanización debe concretarse, de lo contrario genera ambigüedad.

En relación al apartado 2. g cuando se indica que se garantizará el realojo de los ocupantes que deban desalojar los inmuebles situados en el ámbito de actuación y que constituyan su residencia habitual, deben determinarse cuáles serán las condiciones de ese realojamiento.

Por último, y en relación al apartado 2.h, entendemos que cuando se trate de construcciones legales destinadas a viviendas habituales que hayan de ser demolidas con motivo de la actuación, la persona afectada debe tener derecho a la indemnización o al realojo, según las circunstancias de cada caso.

DÉCIMO NOVENA. - Artículo 24. e Efectos de la aprobación de la ordenación detallada en suelo urbanizable.

Según el precepto se dispone que no será posible efectuar actos de edificación o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización, no obstante, prevé la autorización de la realización simultánea de los actos de urbanización y edificación vinculada de acuerdo con lo que se indique en el desarrollo reglamentario, entendemos que es necesario que la norma estableciese al menos unos criterios básicos sobre los cuales hacer el desarrollo reglamentario.

VIGÉSIMA. - Artículo 34. Régimen de las actuaciones sobre suelo rústico.

En relación al apartado 2 letra e se indica que todas las actuaciones urbanísticas están sujetas a licencia exceptuando de dicha regla las segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos y para las que se obtengan la correspondiente declaración municipal de innecesaridad de licencia. Este Consejo considera que dicho precepto debe ser completado indicando que el municipio deberá dictar ordenanza municipal en ese sentido.

VIGÉSIMO PRIMERA. - Artículo 38. 2. Régimen de las actuaciones sobre los asentamientos existentes en suelo rústico.

Dado que el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, no se deroga expresamente por la norma que se analiza, y que dicho precepto exige de desarrollo reglamentario, este Consejo interesa que se aclare si este Decreto se mantiene de forma transitoria hasta dicho desarrollo, a la luz de lo dispuesto en el disposición transitoria séptima apartado c, ya que entendemos que no es del todo aplicable. De no ser así sería necesario que la norma estableciese plazo para su desarrollo reglamentario.

VIGÉSIMO SEGUNDA. - Artículo 39. Usos y obras Provisionales.

Respecto a este precepto, interesamos, dado su carácter excepcional, que debe ser más específico en cuanto al tipo de usos, construcciones, obras o instalaciones que puedan autorizarse, puesto que indicar "*materiales fácilmente desmontables*" o "*usos, construcciones, obras e instalaciones de carácter provisional*" resuelta muy genérico y poco preciso.

VIGÉSIMO TERCERA. - Artículo 53. Criterios de ordenación de actuaciones en suelo urbano.

En dicho precepto se recogen las actuaciones que deben desarrollarse de forma preferente en suelo urbano, consideramos que si el sentido del mismo es establecer el orden de prioridades, en opinión de este Consejo proponemos su modificación, atendiendo a lo dispuesto en el art 2.2 a de la norma comentada relativo a los

principios que deben regir un desarrollo urbanístico sostenible, donde se dice que se establecerán como prioritarios los procesos que promuevan la rehabilitación, regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes y la recuperación de suelos en desuso y de las edificaciones vacías, es por ello que entendemos necesario cambiar el orden de preferencia indicando en primer lugar ámbitos que presenten carencias en su urbanización y dotaciones públicas, así como deficiencias de accesibilidad y movilidad, y aquellos que presenten carencias sociales, de seguridad o de salubridad.

VIGÉSIMO CUARTA. - Artículo 55. Criterios de implantación de usos excepcionales en suelo rústico.

En relación al apartado uno, este Consejo propone la eliminación de la frase “*en la medida de lo posible*”, dado que, debido a su carácter excepcional, la implantación de usos excepcionales, no debe suponer la realización de nuevas vías e infraestructuras.

En el mismo sentido, en relación al apartado dos del precepto, se propone la eliminación del adverbio preferentemente, entendemos que la implantación de nuevos usos permitidos por el Plan General de Ordenación Estructural, por su carácter excepcional debe hacerse en edificaciones ya existentes, y de no estar en condiciones para ello, efectuar las obras de consolidación, rehabilitación o remodelación necesarias para ello, pero no debe suponer nuevas obras.

VIGÉSIMO QUINTA. - Artículo 62.1.a.2º. Contenido documental de los instrumentos urbanísticos.

En relación a los documentos que forman parte de la Memoria y en lo relativo a la participación e información pública se interesa que se indique que, junto con las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana y el resultado de esas medidas y actuaciones se añada el conjunto de aportaciones recibidas junto con la valoración que de las mismas se haya efectuado.

VIGÉSIMO SEXTA. - Artículo 65. 2.c. Los Planes de Ordenación Intermunicipal.

Respecto a este apartado entendemos que deben indicarse los supuestos en los cuales cabe dicho plan, si su elaboración no es debida a los supuestos recogidos en las letras a y b del mismo precepto.

VIGÉSIMO SÉPTIMA. - Artículo 75. Competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos urbanísticos.

En el precepto se indica que el municipio es competente para la formulación y tramitación de las dos figuras de planeamiento general de ámbito municipal, siendo estas figuras el Plan de General de Ordenación Estructural y el Plan Municipal de Ordenación Urbana. A su vez el precepto indica que la aprobación definitiva del Plan Municipal de Ordenación Urbana y de los instrumentos de planeamiento de desarrollo corresponden al municipio pero el Plan General de Ordenación Estructural, donde se decide sobre la clasificación del suelo urbanizable, cuya incorporación deberá estar debidamente justificada en la necesidad de su transformación, en función de la necesidad de crecimiento de la ciudad y que deberá ser colindante al suelo urbano de los núcleos de población existentes, debe ser aprobado por la Comunidad Autónoma y de ello va a depender en gran medida el desarrollo de la ciudad.

Por tanto, si el planeamiento general actualmente se define en un solo documento, ahora son dos, y atendiendo a lo recogido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local a las competencias municipales en materia de urbanismo, a este Consejo se le plantean dudas acerca de si esta distribución pudiese ser contraria a dicha norma.

No obstante, lo anterior, entendemos que el fin de la misma es controlar el desarrollo de las ciudades de acuerdo con un crecimiento real de las mismas y de necesidades reales, determinación en las que no siempre van a coincidir los intereses locales con los generales.

VIGÉSIMO OCTAVA. - Artículo 78.3. Formulación y avance de los instrumentos de planeamiento.

En relación a dicho apartado en el que se trata el sometimiento a consulta pública del avance del instrumento de planeamiento una vez aprobado por el órgano competente,

interesamos, como hemos indicado en otros preceptos, que se delimite cuáles son las organizaciones y asociaciones más representativas a los que se refiere.

VIGÉSIMO NOVENA. - Artículo 87. Innovación de los instrumentos de planeamiento.

Respecto al apartado uno, y con independencia de sus previsiones, entendemos necesario que se establezca un plazo máximo dentro del cual deban de ser revisados los instrumentos de planeamiento.

En cuanto al desarrollo reglamentario que se prevé en el apartado cuatro, se interesa que forme parte del mismo, junto con la documentación y procedimiento que haya de observarse, el trámite de audiencia pública.

TRIGÉSIMA. - Artículo 122. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

En relación al apartado dos debe indicarse que la inscripción en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habrá de ser comunicada al interesado y a partir de ese momento comenzar el plazo referido en el apartado de un año para dar comienzo a las obras desde la comunicación de su inclusión o bien acreditar las causas de su inactividad.

Respecto al apartado cuatro este Consejo considera necesario que la norma establezca al menos unos criterios básicos o contenidos mínimos sobre los cuales hacer el desarrollo reglamentario que anuncia.

TRIGÉSIMA PRIMERA. - Artículo 125.4. Deber de conservación y rehabilitación.

En el citado apartado se recoge que, en el caso de que las obras de conservación y rehabilitación se lleven a cabo por sustitución y siendo el límite de éstas el deber normal de conservación que le corresponda, se nos plantea la siguiente duda: si las obras necesarias para la conservación y rehabilitación exceden de dicho deber normal de conservación, existe un beneficio para el propietario incumplidor por lo que debería

de preverse un mecanismo de compensación a favor de quien ha realizado las obras por sustitución.

TRIGÉSIMO SEGUNDA. - Artículo 126. Situación legal de ruina urbanística.

En relación a este precepto, y con independencia de que su se mantiene con igual redacción que en la actual norma, es necesario poner de manifiesto que, aunque se establezca en el precepto que el expediente ha de ser resuelto por el Ayuntamiento en el plazo máximo de tres meses, en la práctica estos procedimientos se alargan en el tiempo hasta años, siendo el motivo de ello la incapacidad de la administración para llevar a cabo las medidas que se prevén. Por tanto, entendemos que hubiera sido una buena oportunidad revisar estas situaciones que en muchas ocasiones son penosas para los inquilinos de estas viviendas cuando se trata de inmuebles arrendados y que encierran situaciones de especulación urbanística, estableciendo medidas coercitivas más gravosas para los propietarios de los mismos.

TRIGÉSIMO TERCERA. - Artículo 127.2.b. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.

Se interesa se añada en el apartado la evaluación de la funcionalidad y seguridad de la finca.

TRIGÉSIMO CUARTA. - Artículo 129. 7. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

En dicho precepto se recoge que, en los caso de nulidad de la licencias, órdenes de ejecución o asimiladas o los acuerdos municipales a los que se refiere el precepto, que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística cuando tengan por objeto la realización de actos y usos contemplados en el art. 156.4 de esta norma, la Consejería con competencias en materia de urbanismo “*podrá instar*” de las corporaciones locales la declaración de nulidad de los actos a los que se refiere el apartado, así como impugnar la desestimación expresa o presunta de las solicitudes que hubiere instado, en los términos y plazos previstos por la legislación de procedimiento administrativo común y de la jurisdicción contencioso administrativa. Entendemos que dada la importancia del asunto debe indicarse “*instará*” en vez de “*podrá instar*” así como se debe prever la actuación subsidiaria de la Consejería en dichos asuntos.

TRIGÉSIMO QUINTA. - Artículo 133.3 Contratación de los servicios por las empresas suministradoras.

Respecto a dicho apartado entendemos que ha de ser aclarado o mejor definido ya que se refiere a situaciones muy concretas respecto a suministros básicos como son el agua y la luz, y teniendo en cuenta la situación legal de las edificaciones a las que se refiere y al tipo de éstas.

TRIGÉSIMO SEXTA. - Artículo 134.3. Requisitos para la formación e inscripción de los actos de edificación.

En este apartado entendemos necesario reflexionar de la oportunidad de valorar si la notaria debe o no de solicitar información a la administración competente a cerca de la situación urbanística de las fincas, parcelas o edificaciones, con ocasión de la autorización de escrituras que afecten a la propiedad, todo ello con el objeto de garantizar una mayor seguridad jurídica en las transacciones.

Así mismo se interesa que se concrete que se entiende por “*antelación suficiente*” al ser un concepto indeterminado.

TRIGÉSIMO SÉPTIMA. - Artículo 137. Procedimiento a seguir para la expropiación forzosa por razón de urbanismo.

Respecto a dicho precepto este Consejo considera necesario que la norma establezca al menos unos criterios básicos o contenidos mínimos sobre los cuales hacer el desarrollo reglamentario que anuncia.

TRIGÉSIMO OCTAVA. - Artículo 138.2. Aprobación y efectos de la tasación conjunta.

Desde este Consejo se echa en falta que no se haya aludido a la protección de los derechos de los afectados por dicha medida ya sean viviendas o explotaciones empresariales.

TRIGÉSIMO NOVENA. - Artículo 147. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo.

En relación al apartado 1.a atendiendo a que se trata de una medida excepcional, consideramos muy ambiguo y abierto el uso de expresiones como “*otros tipos de*

viviendas” como “*redundan en una mejor gestión del patrimonio público del suelo*” ya que puede dar lugar a la discrecionalidad. En el mismo sentido respecto a lo recogido en la letra c del mismo apartado.

CUADRAGÉSIMO. - Artículo 152.2. Naturaleza y funciones de la inspección.

Desde este Consejo se solicita la inclusión de la realización de planes anuales de inspección que contengan actuaciones en el ámbito que nos ocupa, a fin de reforzar la actividad inspectora.

CUADRAGÉSIMO PRIMERA - Artículo 155. 2. Competencias en materia de disciplina urbanística.

Atendiendo a que, con carácter primario el ejercicio de la potestad disciplinaria corresponde a los Ayuntamientos con la asistencia de las diputaciones provinciales, se recoge en el precepto la posibilidad de la actuación subsidiaria de la Consejería con competencia en la materia, para adoptar las medidas necesarias para la reparación de la realidad física alterada e imposición de la sanción trascurrido el plazo de un mes de haber requerido al Alcalde del municipio concreto, sin que éste haya procedido a la adopción del acuerdo municipal al respecto, en caso de infracciones no autorizables que tengan trascendencia supramunicipal.

Desde el punto de vista de este Consejo, y dada las carencias que existen en muchos de los municipios andaluces y la falta de recursos, consideramos que dicho precepto ha de ser modificado en el sentido de que la actuación subsidiaria no quede como una posibilidad, sino que se indique que, ante la falta de actuación por parte del municipio será la Consejería la que adopte las medidas pertinentes para restablecer la realidad física alterada y la imposición de la sanción, ya tengan carácter supramunicipal o no la infracción cometida.

CUADRAGÉSIMO SEGUNDA. - Artículo 156. Medidas cautelares y definitivas de protección de la legalidad urbanística.

En este precepto es necesario que se determinen claramente cuáles son las medidas cautelares y cuales las definitivas, así mismo es necesario también utilizar la misma denominación para las medidas cautelares ya que también se las denomina en el

precepto como provisionales, por tanto se propone la revisión del precepto en orden de aclarar lo indicado.

En relación al apartado cuatro relativo al plazo de ocho años que se recoge debe tener en cuenta el tipo de incumplimiento, afección a la legalidad urbanística y a los intereses generales.

Por otro lado, en relación al apartado 5 se interesa se añada en el apartado b) un numeral 3 con el siguiente texto *“otras manifestaciones incompatibles con la ordenación urbana”*.

CUADRAGÉSIMO TERCERA. - Artículo 161. Muerte o extinción de los responsables de las infracciones.

Desde este Consejo Interesamos que en este precepto se añada el apartado 3 el art. 194 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía relativo al mismo asunto, que contenía el siguiente texto:

“3. En caso de extinción de la persona jurídica responsable, los socios o partícipes en el capital responderán solidariamente, y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les hubiera adjudicado, del pago de la sanción o en su caso del coste de la reposición de la realidad física alterada.”

CUADRAGÉSIMO CUARTA. - Artículo 165.1. Exclusión de beneficio económico y graduación de las sanciones.

Este Consejo entiende que la sanción debe alcanzar el duplo del beneficio obtenido para que el riesgo asumido se equipare a la expectativa del beneficio esperado por el infractor, con el objeto de que la sanción sea disuasoria.

CUADRAGÉSIMO QUINTA. - Artículo 166.1. Prescripción de las infracciones y de las sanciones.

Entendemos escaso el plazo de prescripción de cuatro años recogido para las infracciones graves y muy graves, máxime teniendo en cuenta el plazo recogido en el art 156.4 que permite a la administración actuar dentro de los ocho años siguientes a la completa terminación de los actos contra la legalidad urbanística.

CUADRAGÉSIMO SEXTA. - Disposición transitoria sexta. Ordenación urbanística en los municipios sin instrumento de planeamiento.

Con independencia de las previsiones contenidas en el precepto para aquellos municipios que no cuenten con instrumento de planeamiento, las cuales las consideramos convenientes, debía haberse previsto un plazo para subsanar dicha situación, y de esta forma obligar a dichos municipios a su elaboración estableciendo mecanismos de asesoramiento y de asistencia a esa labor desde las Diputaciones Provinciales o la propia Consejería con competencia en la materia por medio del mecanismo recogido en el art. 5, relativo a la cooperación, colaboración y coordinación interadministrativas, y el art. 7 relativo a convenios interadministrativos y convenios urbanísticos, ambos de la norma comentada.

CUADRAGÉSIMO SÉPTIMA. - Disposición transitoria séptima. Legislación aplicable con carácter supletorio.

Entendemos que, dada la dispersión normativa existente en la materia y las modificaciones obradas con el nuevo texto respecto al anterior, esta disposición debía ser más explícita, máxime teniendo en cuenta que ya con la actual norma se había puesto de manifiesto la necesidad de modificación de los dos reglamentos indicados del año 1978, y que la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía que contiene muchos artículos de carácter reglamentario se deroga en su integridad, según la disposición derogatoria única.

CUADRAGÉSIMO OCTAVA. - Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

Es necesario el establecimiento de un plazo para dicho desarrollo reglamentario, atendiendo a que dicha remisión es constante en la norma, así como a lo que hemos manifestado en la alegación anterior respecto al régimen supletorio.

Por lo expuesto, procede y

SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA DE MEDIOAMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO que, habiendo presentado este escrito, se digne admitirlo, y tenga por emitido informe sobre el Anteproyecto de Ley para un Urbanismo Sostenible en Andalucía, y 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.