

## Documento de Alegaciones al Anteproyecto de la “Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía”.

<b>1. PRESENTACIÓN INSTITUCIONAL / EXPOSICIÓN DE MOTIVOS</b>	<b>2</b>
<b>2. ALEGACIONES GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Sobre los Instrumentos de Planeamiento General</b>	<b>3</b>
<b>2.2 Sobre las Actuaciones de Transformación Urbanística</b>	<b>4</b>
<b>2.3 Sobre las Rehabilitación y Regeneración Urbana</b>	<b>4</b>
<b>2.4 Sobre tramitación y competencias</b>	<b>4</b>
<b>2.5 Sobre la especificidad de los hábitats tradicionales</b>	<b>5</b>
<b>3. ASPECTOS ESPECÍFICOS DEL TEXTO</b>	<b>6</b>
<b>3.1. REVISIÓN DE ARTÍCULOS</b>	<b>6</b>
3.1.01. Título Preliminar. Artículo 4	6
3.1.02. Título Preliminar. Artículo 7.5	6
3.1.03. Título I. Artículo 10	6
3.1.04. Título I. Artículo 11	7
3.1.05. Título I. Artículos 12 y 13	8
3.1.06. Título I. Artículos 15 y 16	8
3.1.07. Título II. Artículos 17 y 20	8
3.1.08. Título II. Artículo 19	9
3.1.09. Título II. Artículos 20 y 22	9
3.1.10. Título II. Artículos 23.c y 25.c	9
3.1.11. Título II. Artículo 24	10
3.1.12. Título III. Artículo 34	10
3.1.13. Título IV. Artículo 59	10
3.1.14. Título IV. Art 62	11
3.1.15. Título IV. Artículo 64	11
3.1.16. Título IV. Artículos 65 y 69	12
3.1.17. Título IV. Artículos 66 y 67	13
3.1.18. Título IV. Artículo 71	13
3.1.19. Título IV. Artículo 72	13
3.1.19. Título IV. Artículo 73	13
3.1.19. Título IV. Artículo 75	14
3.1.19. Título IV. Artículo 78	14
3.1.19. Título IV. Artículo 88	14
3.1.19. Título VI. Artículos 146 y 148	14
3.1.19. Título VII. Artículo 155	14
3.1.19. Título VII. Artículo 160	15
<b>3.2. DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS Y FINALES</b>	<b>15</b>
3.2.1. Disposición Adicional 8ª	15
3.2.1. Disposición Transitoria 1ª	15
3.2.1. Disposición Transitoria 2ª	15
3.2.1. Disposición Final 3ª	16
<b>3.3. OTRAS CONSIDERACIONES</b>	<b>16</b>
<b>4. CONCLUSIONES</b>	<b>17</b>



## 1. PRESENTACIÓN INSTITUCIONAL / EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, es una corporación de Derecho Público que tiene como **objeto primordial servir a la mejor realización de la ARQUITECTURA y EL URBANISMO**, como funciones sociales de interés público dirigidas a la protección y mejora de la calidad de vida y el medio ambiente, bajo principios de sostenibilidad, así como a la realización del derecho de todos a una vivienda digna y adecuada y a la conservación y enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico.

Entre sus **finés** se encuentran entre otros:

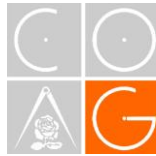
- Representar y defender los intereses generales de la profesión, en particular en sus relaciones con los poderes públicos.
- Defender los legítimos derechos e intereses de los consumidores y usuarios de los servicios profesionales de los Arquitectos.
- Realizar las prestaciones de interés general propias de la Arquitectura, Urbanismo y el Medio Ambiente que considere oportunas o que le encomienden los poderes públicos con arreglo a la Ley.

Entre sus **funciones** se encuentran entre otras, las de representación y relaciones con las Administraciones públicas, en concreto:

- Representar a la profesión, en el ámbito territorial que le corresponda, ante los poderes públicos de la Comunidad Autónoma Andaluza prestando su colaboración en las materias de su competencia.

Por lo anteriormente expuesto, en cumplimiento de nuestros fines y funciones, el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada ofrece su **leal colaboración** ante la Delegación en Granada de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio y en esa disposición da traslado del presente documento que contiene sugerencias para el mejor desarrollo de la actividad urbanística y de la arquitectura en la provincia de Granada, extrapolable al resto de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En razón de lo anterior se presenta a continuación, como **documento de ALEGACIONES al Anteproyecto de la “Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía”**, una serie de reflexiones y consideraciones que pudieran ser de interés para la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en tanto entendemos que la visión de los arquitectos puede tener un fundado interés en esta materia.



## 2. ALEGACIONES GENERALES

Si bien en sentido general el texto propuesto supone un nuevo marco legislativo prometedor, a continuación, se desarrollan algunos aspectos que pudieran ser objeto de reflexión y ajuste, de forma que puedan servir más adecuadamente a los objetivos que la propia ley desarrolla en su exposición de motivos.

### 2.1 Sobre los Instrumentos de Planeamiento General

En general, se encuentran poco definidos en la Ley, por lo que, y con independencia de su desarrollo reglamentario, sería aconsejable incorporar una serie de determinaciones y/o disposiciones que pudieran tomarse en consideración tanto de cara a su tramitación, como su contenido, así como las posibilidades de adaptación del planeamiento vigente a la nueva Ley.

En especial el Plan de Delimitación Urbana, fijado a priori como instrumento optativo para los municipios de menos de 10.000 habitantes, debe poder considerar la diversidad de casuísticas que se dan en los municipios de pequeño tamaño.

Si bien desde una perspectiva global, un municipio de 10.000 habitantes puede considerarse “pequeño”, también es cierto que su complejidad es ya mucho mayor a la de un municipio de apenas 500 habitantes.

En base a los datos de población de 2019, nos encontramos en Granada con la siguiente casuística de municipios por debajo de 10.000 habitantes:

- 29 municipios tienen entre 0 y 500 habitantes.
- 46 municipios tienen entre 500 y 1.000 habitantes.
- 26 municipios tienen entre 1.000 y 2.000 habitantes.
- 32 municipios tienen entre 2.000 y 5.000 habitantes.
- 20 municipios tienen entre 5.000 y 10.000 habitantes.

Nos encontramos por tanto con **153 municipios por debajo de 10.000 habitantes**, en potencial situación de regir su planeamiento mediante un Plan de Delimitación de Suelo. De estos municipios, **hasta 101 municipios tienen una población menor de 2.000 habitantes**, donde la complejidad, además de por la población, debe regirse por una matriz más amplia de factores que resulte adecuada a las características de los mismos.

Por ello, y como se desarrolla más adelante, la figura del Plan de Delimitación Urbana puede convertirse en una herramienta que requiere de una adecuación a las dinámicas de los pequeños municipios.



## **2.2 Sobre las Actuaciones de Transformación Urbanística**

Las Actuaciones de Transformación Urbanística. Sin duda se trata de un instrumento de gran potencial, que puede aportar una gran flexibilidad al planeamiento, y en los que consideramos que se debe incidir tanto en la matización de su regulación como, además, en su carácter de vehículo para afrontar actuaciones de mayor complejidad en la reconversión urbana.

La característica “horizontalidad” de la ley en tramitación permite con el esquema legislativo dispuesto una adecuada flexibilidad y capacidad de adaptación en el tiempo del planeamiento, si bien la respuesta a cada una de las demandas de este tipo hace que los instrumentos urbanísticos se hayan multiplicado, especializándose incluso en el desempeño de determinadas actuaciones.

Estimamos que debe apostarse, además de por la horizontalidad en la jerarquía de los planes, por una vocación de mayor transversalidad, donde una actuación tenga la capacidad de integrar y desarrollar distintas actuaciones de diferente naturaleza en un mismo procedimiento, sin duda necesario para aportar soluciones enriquecedoras al desarrollo y proyecto urbano que nuestras ciudades pueden y deben acometer.

## **2.3 Sobre las Rehabilitación y Regeneración Urbana**

En cuanto a las determinaciones relativas a la Rehabilitación Urbana, entendemos que se pueden desarrollar con mayor extensión y ambición, para afrontar los retos que la ciudad consolidada tiene pendientes para su reconversión.

En línea con lo indicado sobre las ATU, la ley, en tanto exista posibilidad, debería desarrollar una mayor voluntad de transformación de la ciudad construida, incidiendo específicamente en el desarrollo y regulación de la mezcla de usos, dinámicas de movilidad, y toda una serie de criterios y directrices de transformación urbana que, si bien no son imprescindibles en una ley de estas características, sí que puede y deber enriquecer la visión regeneradora de la ciudad actual.

## **2.4 Sobre tramitación y competencias**

En lo relativo a la tramitación y competencias, entendemos necesario incorporar las suficientes aclaraciones y reducción de trámites que permitan la autonomía local de los municipios dentro del marco territorial y competencias de cada administración, de forma que se dote a los ayuntamientos de medios suficientes para desarrollar ágilmente su labor en materia urbanística.

Tal y como se recoge la regulación actual, la autonomía local se encuentra fuertemente vinculada y condicionada a la aprobación o adaptación de los Planes de Ordenación del Territorio, de forma que, en ausencia de los mismos, la autonomía local disminuye drásticamente.



Tomando en consideración esto, parece que la plena autonomía municipal para la tramitación urbanística se puede ver frenada, y por tanto relegada, en función del contexto territorial, lo que podría tener sentido en zonas de especial relevancia o complejidad, pero no en otros casos del ámbito rural donde la figura del Plan Territorial carecerá, o al menos así ha sido hasta la fecha, de alicientes para su tramitación.

### **2.5 Sobre la especificidad de los hábitats tradicionales**

Así mismo, se plantea la incorporación de determinaciones específicas en materia de hábitats de viviendas cueva, tanto en su dimensión de inmuebles como de la ordenación urbanística de este tipo de ámbitos, que permitan la integración de esta realidad singular en el régimen urbanístico y legal.

Las dificultades de este tipo de asentamiento histórico son de toda índole, y afectan indistintamente a los ámbitos de ordenación, edificación, registro y gestión de las infraestructuras. Supone un auténtico reto el acometer con éxito la revitalización de estos enclaves de excepcional valor cultural, urbano y ambiental, que ha de pasar esencialmente por favorecer y permitir su acceso a un régimen urbanístico y legal adaptado a su idiosincrasia.



### 3. ASPECTOS ESPECÍFICOS DEL TEXTO

#### 3.1. REVISIÓN DE ARTÍCULOS

##### 3.1.01. Título Preliminar. Artículo 4

Si bien el título preliminar no resulta de directa aplicación según lo dispuesto en la Disposición Transitoria 1ª, sí que resulta especialmente significativo el desarrollo del artículo 4, de Normas de Adaptación al entorno, donde:

El apartado 4.1 establece su aplicación *“tanto si existe instrumento de ordenación urbanística como en ausencia de este”*. No se especifica si se trata de directrices, ni se establece claramente su ámbito de aplicación.

El apartado 4.2 indica que *“tendrá que adaptarse al ambiente natural y cultural en que estuvieran situadas”*. De la redacción anterior, y de los distintos epígrafes que los desarrollan, no queda claro hasta qué punto resultan de aplicación directa en todos los casos con carácter general, o bien sólo en aquellas zonas que el planeamiento establezca como zonas donde específicamente deba de aplicarse.

Sin duda la regulación de este artículo contiene determinaciones que pueden ser del todo acertadas, si bien entendemos que se debería matizar su texto, aclarando si se trata de una directriz, si son determinaciones a desarrollar por el planeamiento o si son en definitiva meras consideraciones generales para determinados ámbitos de especial sensibilidad.

##### 3.1.02. Título Preliminar. Artículo 7.5

En relación a lo establecido en el Artículo 7.5, en lo relativo a la prohibición de determinados convenios, sería adecuado tener en consideración y aclarar este aspecto en cuanto a lo establecido en el Art.15 y Art.18 en relación a la iniciativa privada para la delimitar o promover actuaciones de transformación urbanística.

##### 3.1.03. Título I. Artículo 10

Artículo 10.1. Este apartado, si bien establece 3 disposiciones “alternativas” para la consideración de suelo urbano, indica como premisa inicial *“estando integrados legalmente en la malla urbana”*, lo que supone una cierta indefinición y acota escesivamente la posterior aplicación de los apartados 1.a), 1.b) y 1.c).

Artículo 10.2. Si bien admite que *“forman parte del suelo urbano los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural, que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado...”* le añade *“... siempre que cuenten con acceso rodado”*, lo cual viene a invalidar por ejemplo, los hábitats de cuevas, o zonas históricas como gran parte del Albaycín sin ir más lejos.



Posteriormente, en el art.10.3, al fijar las condiciones para condición de solar admite que tenga acceso rodado o peatonal, lo que parece un contrasentido con las determinaciones del art.10.2.

Se debería tomar en consideración la múltiple casuística que se da en estos casos, tanto en mallas urbanas históricamente establecidas como los Conjuntos Históricos, como así mismo las consideraciones específicas de zonas de especial singularidad como los hábitats de casas cueva, donde si bien en superficie no existe construcción aparente, se debe establecer algún mecanismo para que las definiciones de los apartados del Artículo 10 no impidan su tratamiento urbanístico y legal adecuado.

Hay que tener en cuenta que, en numerosos planeamientos de la provincia de Granada, estos hábitats, por ausencia de adecuación suficiente a los criterios de la actualmente vigente Ley 7/2002, han sido clasificados como Suelo Urbano No Consolidado, lo que además supondrá una dificultad añadida para su futura consideración como netamente urbanos, en tanto no se posibilite una transformación urbanística, en aquellos casos que lo requieran, con las suficientes especificidades de este tipo de hábitats.

Por todo lo anterior:

- La referencia a “integrados legalmente en la malla urbana” debería ser ajustada, indicando, definiendo o incluyendo las salvedades oportunas para tal consideración.
- La referencia a “acceso rodado” del Art 10.1.b) debería modificarse, en línea con lo establecido en el Art 10.3.
- En cualquier caso, se debería introducir la excepcionalidad que sea necesaria que permita el desarrollo reglamentario posterior de aquellos aspectos que puedan ser reglamentados, pero evitando que la redacción inicial del Art.10 imposibilite la flexibilidad necesaria.

#### **3.1.04. Título I. Artículo 11**

La nueva definición de los tipos de suelo rústico implica una cierta transitoriedad en sí misma puesto que los suelos preservados, tanto los establecidos en el Art.11.1b) como el 11.1.c), dependen bien de procesos naturales o actividades, o bien por fines y objetivos de planificación.

Esta nueva estrategia puede resultar adecuada y acertada, en tanto se desarrollen en las determinaciones legalmente de aplicación los mecanismos que indiquen, en su caso:

- En ausencia de acreditación por la planificación sectorial, el régimen transitorio que pudieran tener este tipo de suelos ya clasificados por razones análogas en el planeamiento actualmente vigente.
- En ausencia, modificación o redacción de nuevo planeamiento territorial que desista de una preservación de este tipo, el régimen de aplicación de este tipo de suelos clasificados por razones análogas en el planeamiento urbanístico actualmente vigente.



Así mismo, se debería compaginar y aclarar la correlación de los regulado en el presente artículo y las determinaciones del Art. 160, con objeto de establecer una identificación clara de los tipos de suelo rústico de cara a su eventual tratamiento disciplinario.

### **3.1.05. Título I. Artículos 12 y 13**

#### **Art. 12.3 y 13.2: Uso urbanístico del subsuelo: Cuevas.**

La existencia en numerosos municipios andaluces, especialmente en la provincia de Granada, de cuevas habitadas desde tiempo inmemorial, hace aconsejable una referencia específica en el nuevo texto legal, que permita resolver los problemas técnicos y jurídicos de todo tipo que esta forma de hábitat plantea, en especial los relativos a la superposición de propiedades públicas y privadas que frecuentemente se da en estos casos.

El art. 26.5 del TRLSRU aprobado por RDL 7/2015 establece que “cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público”.

Se propone la adición de un apartado 4 al art. 12 de la Ley que permita a los instrumentos de ordenación urbanística reconocer las situaciones existentes y consolidadas de edificaciones bajo rasante, debiendo constituirse complejo inmobiliario en los términos del art. 26.5 del TRLSRU cuando existan superficies superpuestas de dominio público o titularidad privada.

### **3.1.06. Título I. Artículos 15 y 16**

Los artículos 15 y 16 desarrollan los Derechos y Deberes de propiedad de los dos tipos de suelo, donde se debería de aclarar:

- En relación al Art.15, su ámbito de aplicación en lo relativo a las Actuaciones de Transformación Urbanística en suelo rústico.
- En relación al Art. 16, se incorporan determinaciones relativas a usos ordinarios y usos extraordinarios, donde si bien establece adecuadamente sus derechos y deberes, indirectamente el artículo 16.1.a) establece una serie de determinaciones de usos urbanísticos que pudieran ajustarse o delimitarse con objeto de no quedar obsoleta.

### **3.1.07. Título II. Artículos 17 y 20**

El párrafo 2 del artículo 17 distingue en suelo urbano (de forma similar al art. 7.1 del TRLSRU):

- a) Las actuaciones de dotación o de incremento de aprovechamiento.
- b) Las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Sin embargo, el artículo 20 diferencia:





1. Las actuaciones de dotación (que tienen por objeto incrementar las dotaciones para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad), y
2. Las actuaciones de incremento de aprovechamiento (superior al 10 % del preexistente y que no requieran incremento de las dotaciones).

No resulta clara la distinción entre las actuaciones de dotación y las de incremento de aprovechamiento (ya que normalmente si hay un incremento de aprovechamiento lo habrá también de edificabilidad y por tanto se deberán incrementar las dotaciones para reajustar su proporción con aquélla).

Se podría considerar más adecuado mantener el esquema del TRLSRU, distinguiendo sólo las actuaciones de dotación incremento de aprovechamiento y las de reforma-renovación de la urbanización.

Por el contrario, se echa en falta la definición del propio concepto de aprovechamiento, al que se va haciendo referencia a lo largo de todo el borrador de texto legal, que podría definirse de forma similar a la del art. 59 de la vigente LOUA, dentro del Capítulo I del Título II de la LISTA.

#### **3.1.08. Título II. Artículo 19**

En relación a la ampliación de las diferencias de aprovechamiento medio, supone una mejora a la hora de desarrollar actuaciones de transformación urbanística. En cuanto a la excepcionalidad de mayores diferencias, sería adecuado que el desarrollo reglamentario que dispone la ley establezca criterios suficientes para delimitar el ámbito de estas excepciones.

Además, la redacción del artículo sólo hace mención a aquellas ATU delimitadas por el Plan de Ordenación Municipal. Se debería de hacer mención extensiva al resto de instrumentos de ordenación urbanística general, así como, además, establecer en su caso los criterios de limitación de diferencia de aprovechamientos en aquellas ATU que se delimiten de forma posterior e independiente a los instrumentos de planeamiento general, dado que el esquema regulatorio de las ATU permite su delimitación en cualquier momento.

#### **3.1.09. Título II. Artículos 20 y 22**

En línea con lo ya indicado para el Artículo 17, se propone revisar las definiciones de las ATU, de forma que resulten más flexibles, así como puedan acometer según las necesidades, distintos objetivos dentro de una actuación conjunta, tanto de dotación como de reurbanización, incluso protección, etc.

En este sentido, entendemos que las ATU, con la suficiente dotación legislativa, pueden ser excelentes herramientas para el fomento de Proyectos Urbanos de cierta envergadura, donde el urbanismo disponga de una figura adecuada para abordar el Diseño Urbano de forma integral y compleja.

#### **3.1.10. Título II. Artículos 23.c y 25.c**



Art. 23.c y 25.c.- Mantiene lo establecido por el RDL 7/2015 (art 20.b) respecto a la previsión de vivienda protegida: mínimo del 10% de la edificabilidad residencial para actuaciones de reforma o renovación en suelo urbano y mínimo del 30% en actuaciones para nuevos crecimientos sobre suelos rústicos.

No tiene en cuenta las previsiones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo si fueran menores las necesidades, por lo que estos instrumentos carecerían de peso en la materia.

A este respecto, y en tanto la flexibilización de esta determinación deba ser reequilibrada dentro del propio municipio, sería de interés el establecer criterios de exención, redistribución y reequilibrio del cómputo total de estas actuaciones, en tanto nuevamente puedan suponer un freno inasumible para el desarrollo de actuaciones residenciales donde la rigidez e inmutabilidad de estas determinaciones no están acordes con la cambiante realidad urbana.

#### **3.1.11. Título II. Artículo 24**

Hace muy difícil y rigurosa la previsión de nuevos crecimientos, sean del uso que sean, y lo establece a través de la delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística a partir del suelo rústico común.

Tener que justificar la imposibilidad de atender las necesidades de nuevos crecimientos en el suelo urbano disponible se puede hacer muy complicado y lleno de subjetividades. Se deberían establecer una serie de criterios con el fin de cuantificar esas necesidades, incluso dependiendo del uso a implantar.

Así mismo, y con independencia de que los nuevos planeamientos dispongan de medidas suficientes para determinar los riesgos naturales asociados a los suelos rústicos preservados, se deberían incluir, ya sea a nivel legal o en su desarrollo reglamentario, medidas de prevención para evitar la entrada en carga de suelos provenientes de planeamiento de otras épocas de los que se carezca de suficiente información o evaluación geotécnica y de otros riesgos análogos.

#### **3.1.12. Título III. Artículo 34**

El artículo 34.1.a) habla de “usos propios” mientras el artículo 35.1.d) y 16.1.a) utiliza la denominación “usos ordinarios”, sin que coincidan con exactitud sus determinaciones pero resultando aparentemente el mismo concepto.

Se debería establecer una regulación coherente entre la nomenclatura y usos de estos apartados.

Además, respecto del uso residencial, se deriva de la redacción que sería un usos propio o bien extraordinario, donde si bien del Artículo 35.1.d) se pudiera entender que se trata de viviendas sin vinculación al uso del suelo, no se especifica la viabilidad de viviendas vinculadas a los usos extraordinarios, como viviendas de guarda.

#### **3.1.13. Título IV. Artículo 59**

La clasificación de instrumentos que se desarrolla en el artículo no sigue la misma estructura que el articulado que posteriormente los desarrolla.



Donde se prevén 4 “escalones” de instrumentos (general, detallados, específicos y complementarios), posteriormente el esquema se desarrolla conjuntamente los detallados y “otros” detallados. Se debería corregir esta errata, tomando en consideración en qué epígrafe se incorporan los Proyectos de Actuación Municipales.

#### **3.1.14. Título IV. Art 62**

El desarrollo de la figura de Plan de Ordenación Municipal parece demasiado escueto. Sin perjuicio de su desarrollo reglamentario, sería necesario conocer y establecer en la Ley el ámbito de las determinaciones del POM, para poder evaluar la complejidad y restricciones que pueda establecer.

Así, sería adecuado establecer a nivel legal, las determinaciones mínimas que debe tener este POM. La extensión y complejidad de este plan será determinante a la hora de “impulsar” a los municipios a realizar un nuevo esfuerzo de tramitación para adaptar su regulación urbanística a las nuevas determinaciones de la ley.

Además, el carácter de “directriz” de las determinaciones en suelo urbano debería ser acotado de algún modo, que permita desarrollar o bien modificar las citadas directrices con ciertas garantías.

La apuesta por la coordinación territorial que establece el artículo 62.3. resulta así mismo un adecuado nexo de unión entre la ordenación territorial y urbanística, si bien se deberían analizar y establecer algún mecanismo por el cual la coordinación entre planeamiento territorial y municipal esté asegurada, estableciendo incluso si es necesario determinaciones reglamentarias sobre interpretación, jerarquía y limitaciones en la regulación urbanística de estos suelos más allá de sus determinaciones sectoriales legalmente de aplicación.

#### **3.1.15. Título IV. Artículo 64**

Los Planes de Delimitación Urbana pueden ser, para una provincia como Granada con multitud de pequeños municipios, una herramienta fundamental siempre y cuando supongan una suficiente simplificación al tiempo que permitan su asimilación y validez al POM.

Además, en la exposición de motivos se establece su “aprobación municipal”, si bien visto el articulado, se tratará de aprobación municipal únicamente en aquellos ámbitos que tengan un Plan de Ordenación Territorial adaptado a la LISTA. Esta delimitación de competencias podría suponer, para la gran parte del territorio rural andaluz, el vincular la aprobación del PDU a la competencia autonómica, puesto que, en la mayor parte de los casos, al menos hasta la fecha, estos municipios no se enclavan en zonas que hayan desarrollado planes subregionales.

Para ello, se debería aclarar:

- Si el PDU es asimilable al POM, y por tanto las referencias al POM son extensivas al PDU, se debería especificar bien en cada referencia o bien en alguna disposición concreta.
- En tanto la tramitación de un PDU tenga una tramitación similar a un POM, se deberían establecer escalones específicos de complejidad documental y de



determinaciones, puesto que en otro caso las ventajas del PDU podrían no ser tantas como se espera.

En cuanto a la graduación de contenidos de los planes, resulta fundamental para la transición al nuevo modelo establecido por la LISTA, que se arbitren procedimientos de adaptación del planeamiento actualmente vigente, de forma que los esfuerzos de adaptación a la LOUA que han realizado los municipios sean de validez sin una nueva tramitación completa de POM o PDU.

Tal y como se avanzaba en los aspectos generales, la regulación reglamentaria debería, para acometer con éxito la renovación y la dotación de instrumentos adecuados a los pequeños municipios (recordemos, 153 municipios en la provincia de Granada por debajo de 10.000 habitantes) segmentar y simplificar al máximo la tramitación y contenido documental de los PDU en función de una matriz de indicadores más compleja:

- En función de la población. Si bien no es un factor determinante para la complejidad de los territorios, no cabe duda que la gestión urbana de un municipio de 500 habitantes deber ser, en aras de una adecuada economía de medios, simplificada al máximo.
- En función de la complejidad de su territorio. En contraposición a lo anterior, las determinaciones del suelo rústico pueden ser igual o más complejas en zonas rurales, por lo que se debe prestar atención en las determinaciones de este tipo de suelo según las figuras de protección, afección a aglomeraciones urbanas, etc.
- En función de su dinámica poblacional, económica y social. Se deberán contemplar así mismo, y limitar en su complejidad, las determinaciones de índole económica de aquellos municipios donde su desarrollo urbano no se rija por las dinámicas del mercado inmobiliario de las poblaciones de mayor tamaño.
- En función de sus características históricas y patrimoniales. Igualmente en los casos de municipios con valores patrimoniales a preservar y revitalizar, se deberán establecer las determinaciones adecuadas, que puedan en su caso derivar incluso a la redacción de planeamiento de protección de forma posterior.

### **3.1.16. Título IV. Artículos 65 y 69**

El artículo 65 define el Plan de Ordenación Urbana y sus determinaciones (entre otras, delimitación de zonas de usos globales y pormenorizados, alineaciones y rasantes, ordenanzas de edificación y urbanización y delimitación de Actuaciones de transformación urbanística), señalando que pueden existir uno o varios para el suelo urbano del municipio.

El artículo 69 define los Planes Especiales de forma prácticamente idéntica al artículo 14 de la vigente LOUA. Ninguno de los dos relaciona estos Planes Especiales con los Planes Especiales de Protección que exige para los Conjuntos Históricos el artículo 20 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

Sería conveniente por tanto incluir específicamente dentro del artículo 69 la figura del Plan Especial de Protección, con las determinaciones propias del Plan de Ordenación Urbana para las zonas delimitadas como Conjunto Histórico.

En relación a su tramitación, el texto no indica la posibilidad de tramitación de este tipo de planes de forma sucesiva o paralela a los POM, lo que supondría por un lado un evidente ahorro de tiempo y una economía de medios relevante.

En cualquier caso nos enfrentamos a la tramitación, sucesiva o paralela (aspecto que se podría detallar o reglamentar), de 2 procedimiento de planeamiento, con sucesivas



tramitaciones ambientales y demás tramitación sectorial, especialmente en los POM, lo que pudiera resultar una complicación excesiva, máxime si tenemos en consideración aquellos municipios que provienen actualmente de lustros de tramitación para la aprobación de un PGOU.

Insistimos por tanto, y así se refleja más adelante en las disposiciones transitorias, de la necesidad inexcusable de regular procedimientos que los municipios, al menos aquellos que en su caso ya ostenten una ordenación urbanística general lo suficientemente actualizada, puedan reconvertir y adaptar su planeamiento a las determinaciones de la nueva ley sin la necesaria tramitación de un nuevo procedimiento completo de planeamiento general.

### **3.1.17. Título IV. Artículos 66 y 67**

Tanto los Planes Parciales de Ordenación como los Planes Especiales pueden delimitar su propio ámbito en ausencia del mismo, pero la LISTA no especifica si además pueden modificar uno existente. Si bien pudiera parecer obvio, se debería indicar expresamente, así como establecer reglamentariamente en su caso, los supuestos de modificación de delimitación o delimitaciones de nuevas actuaciones.

### **3.1.18. Título IV. Artículo 71**

Art. 71.- Los Proyectos de Actuación Municipales (similares a las actuales Proyectos de Actuación en SNU) los introduce entre los instrumentos de ordenación urbanística específica (art 59.3). Sin embargo, posteriormente los especifica entre los instrumentos complementarios (sección 5º del capítulo 1). Se debería corregir esta errata, entendiendo que se trata de instrumentos complementarios.

### **3.1.19. Título IV. Artículo 72**

Se deberían establecer los mecanismos y aclaraciones adecuadas para que los Catálogos formen parte integrante de los instrumentos urbanísticos, de forma que exista una coherencia y ordenación adecuada y completa de los ámbitos con características susceptibles de ser protegidas mediante estos instrumentos.

Tal y como se enunciaba en los aspectos generales, entendemos que la comprensión de la ordenación urbanística debe incorporar transversalmente, y cuando así sea adecuado y adaptado a los fines perseguidos, los distintos aspectos que permitan la valorización de la ciudad consolidada, por lo que los catálogos y otros instrumentos complementarios son, en ocasiones, totalmente determinantes y por tanto deben ser tenidos en cuenta de forma prioritario en la ordenación urbanística.

### **3.1.19. Título IV. Artículo 73**

A las Ordenanzas Municipales de Edificación se les suprimen algunas atribuciones que tienen hasta la fecha en la LOUA (por ejemplo la regulación de aspectos morfológicos y estéticos), por lo que parece que van a resultar de una utilidad más acotada.

Se debería al respecto, reglamentar los contenidos a incorporar en la ordenación urbanística detallada así como en las ordenanzas municipales, que eviten el solapamiento



y desplazamiento de los contenidos urbanísticos, morfológicos o estéticos, así como cualquier otro aspecto que pueda establecerse por varias vías alternativas.

#### **3.1.19. Título IV. Artículo 75**

Se mantiene el informe preceptivo de la Consejería para todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus modificaciones salvo para los Estudios de Detalle.

Debería estudiarse una regulación que limitase la emisión de ese informe sólo para determinados aspectos de cierta relevancia, o incluso arbitrar un sistema de exenciones ya sea generalizado o individualizado.

#### **3.1.19. Título IV. Artículo 78**

Art. 78.1.- Rebaja el periodo de información pública de instrumentos de ordenación urbanística a 20 días en lugar de un mes como hasta ahora. Al final viene a ser prácticamente lo mismo si entendemos los 20 días como hábiles y además se hacen más complicados de computar que el mes natural.

Art. 78.2.- Limita la petición de informe a los organismos competentes solo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los Planes Especiales de incidencia supralocal, lo cual viene a suponer un gran ahorro de tiempo en la tramitación de los instrumentos de desarrollo.

#### **3.1.19. Título IV. Artículo 88**

No especifica que número de modificaciones o con qué alcance sería necesaria la redacción y aprobación de textos refundidos por parte de los municipios.

En todo caso, se podría conectar estos textos con la evaluación del cumplimiento de la nueva ley, de cara a que puedan analizar y establecer en su caso, las situación en relación a los estándares urbanísticos, clasificación de suelo y aquellas determinaciones fundamentales que puedan derivar en una adaptación de facto del planeamiento a la nueva ley, mediante un procedimiento suficientemente ágil y con suficientes garantías de procedimiento.

#### **3.1.19. Título VI. Artículos 146 y 148**

El artículo 148 remite al 146 en cuanto a la definición del límite del contenido normal del deber de conservación.

Sin embargo, el artículo 146 no establece este límite, produciéndose por tanto una indefinición jurídica, aunque esté definido este límite por el artículo 15.3 del TRLSRU.

Se propone, por tanto, definir dentro del artículo 146, el límite del contenido normal del deber de conservación, en los términos del artículo 15.3 del TRLSRU.

#### **3.1.19. Título VII. Artículo 155**

En cuanto a la regulación de los plazos de restablecimiento de la legalidad, y conforme a los estipulado en el art. 155.1, el cómputo de estos plazos, si bien se aprecia un intento de



definición, mantiene unas dificultades de comprobación, especialmente a los dispuesto conforme a “a aparición de signos externos” que sería necesario matizar reglamentariamente.

Así mismo, en lo relativo a las “servidumbres de protección” del Art. 155.2.a), resulta necesario especificar, ya sea en el glosario terminológico de la DA8ª o por otro medio, el alcance y definición de estas servidumbres, en tanto la distinta legislación sectorial utiliza de forma diversa este término y pudiera llevar a situaciones poco razonables o excesivas (como pudiera ser el ejemplo extremo de las servidumbres aeronáuticas) como las relacionadas con carreteras, zona de policía de aguas, etc.

### **3.1.19. Título VII. Artículo 160**

Se deberían arbitrar las medidas de coordinación con las definiciones del Artículo 11 para establecer las competencias de cada administración.

Además, en materia competencial, se deberían desarrollar medidas de coordinación en aras de la eficiencia y no superposición en actuaciones que trasciendan el ámbito local. La regulación contenida en el art. 160.2 puede suponer una superposición en las labores de inspección, ya de por sí históricamente con insuficiencia de medios, que no sea adecuada a los principios de economía de medios, estableciendo una suerte de “pugna” por “llegar antes” que pudiera carecer de eficacia práctica. Sería más efectivo la coordinación previa, en fase de inspección, tras lo cual una única administración toma la iniciativa motivadamente en función de las características de la actuación.

## **3.2. DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS Y FINALES**

### **3.2.1. Disposición Adicional 8ª**

Si bien la normalización de los instrumentos de planeamiento puede ser una iniciativa que sin duda mejore la comprensión, integridad y seguridad de los planes urbanísticos, se debe tener en consideración una regulación lo suficientemente amplia y flexible como para contemplar las múltiples casuísticas a tener en cuenta.

### **3.2.1. Disposición Transitoria 1ª**

Se debería especificar la directa aplicación o no de los principios enunciados en el Artículo 4.

### **3.2.1. Disposición Transitoria 2ª**

Si bien se mantiene la vigencia del planeamiento existente, la falta de determinaciones que permitan su modificación sin la previa adaptación plena a la LISTA podría generar una situación de parálisis, donde los municipios que cuenten con PGOU aprobado conforme a la LISTA o bien incluso aquellos que hayan procedido a su Adaptación Parcial a la LOUA vean imposibilitada la tramitación de modificaciones de su planeamiento, aparentemente de ningún tipo, viendo invalidados sus esfuerzos urbanísticos realizados hasta la fecha.

Deberían arbitrase los mecanismos necesarios que regulen la posibilidad de realizar modificaciones de planeamiento tras el procedimiento de comprobación o adaptación que



sea pertinente, puesto que de lo contrario aquellos municipios que hayan culminado la tramitación de su PGOU o Adaptación Parcial, deberían de encarar un nuevo y complejo procedimiento de “reconversión” de su planeamiento a POM o PDU, donde en muchos casos los procedimientos ambientales, en el caso de los PGOU, deban ser nuevamente superados.

Resulta esencial la disposición de un procedimiento para delimitar y comprobar el cumplimiento de la clasificación de suelo conforme a los artículos 10 y 11 que permita readaptar el planeamiento y permita la tramitación de determinados tipos de modificaciones de planeamiento.

Al igual que la DT2<sup>a</sup>.3 establece la posibilidad de adaptar los POTs, debería contemplarse expresamente una determinación similar en la DT2<sup>a</sup>.2 para el planeamiento municipal.

### **3.2.1. Disposición Final 3<sup>a</sup>**

Sigue manteniendo lo obligatoriedad de realizar la evaluación ambiental estratégica para los Planes de Ordenación Urbana y sus modificaciones; lo cual significa que afectará en exclusiva al suelo urbano. Creo que podría ser buen momento para rebajar la evaluación ambiental estratégica de ordinaria a simplificada, o incluso suprimirla en función de la naturaleza y alcance de la modificación de que se trate.

### **3.3. OTRAS CONSIDERACIONES**

En materias referentes a Salud y a Patrimonio Histórico no se establecen modificaciones.

En relación a Salud, al igual que para la Evaluación Ambiental Estratégica, se podrían rebajar los casos, en referencia a las modificaciones de los Planes de Ordenación Urbana, en los que es necesario la redacción de la Memoria Resumen de Consultas Previas y Cribado que no hace mucho estableció el Decreto 2/2020, de 9 de marzo, de Mejora y Simplificación de la Regulación para el Fomento de la Actividad Productiva de Andalucía.

En relación a Patrimonio Histórico, igualmente se podría modificar el procedimiento para la redacción de informes arqueológicos al planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que sean solicitados según lo previsto en el art. 29.3 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y no siempre. Dicho procedimiento establece que previamente a la redacción del referido informe arqueológico es necesario solicitar autorización a la Consejería competente en la materia, lo que viene a suponer una gran dilación en la tramitación de los instrumentos urbanísticos.





#### **4. CONCLUSIONES**

Con este documento de alegaciones, el Colegio de Arquitectos de Granada SOLICITA su toma en consideración, en cuanto puedan suponer una aportación y mejora del texto, para que ya sea mediante la incorporación a la presente Ley o bien en su desarrollo reglamentario, se cuente con un texto legislativo que permita la mejor y más adecuada consecución de los objetivos pretendidos por la misma, aunando agilidad, seguridad jurídica y sostenibilidad del territorio andaluz.

En Granada, a 1 de julio de 2020,

Luis Alberto Martínez Cañas

Decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada