SQUARESPACE
Bather's Own
Design a unique, engaging website with Squarespace's tools.
START YOUR FREE WEBSITE TRIAL

EL TIEMPO La Aemet advierte de la llegada de un nuevo frente esta semana: estas serán las zonas más afectadas

ÚLTIMA HORA El CIS de Tezanos da ganador al PNV por delante de Bildu y el PSOE decidiría el Gobierno vasco

El laberinto de los planes urbanísticos: tropiezos en tribunales, escasez de vivienda y un intento por agilizar la construcción

ISABEL FUENTES | NOTICIA I 30.03.2024 - 08:00H

- La paralización y anulación de planeamientos urbanísticos afecta a un centenar de municipios, según APCEspaña.
- La construcción de vivienda se reduce en 1.000 pisos en 2023 y el sector del ladrillo se anquilosa en el 5% del PIB.

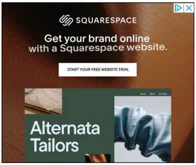
Imagen de archivo de un edificio en construcción en Bilbao. / Europa Press

El suelo es el lienzo sobre el que se construyen las ciudades y sobre el que estas albergan a sus habitantes con el desafío constante de adaptarse al paso del tiempo. Con ese objetivo de adecuarse a las necesidades del momento, muchas administraciones han fomentado en los últimos años la ampliación del parque inmobiliario para abordar el problema de la vivienda. Sin embargo, **los desarrollos urbanísticos se han topado con frecuencia con trabas en los tribunales** por defectos en la elaboración de los planes, un obstáculo que el Gobierno pretende atajar al retomar la modificación de la ley de suelo que decayó en la pasada legislatura. La iniciativa, reclamada tanto por los propios ayuntamientos como por el sector del ladrillo, pretende agilizar la construcción.

El instrumento básico para ordenar el territorio en las ciudades son los planes urbanísticos, que determinan cuál es el uso que se le puede dar a un suelo, si se puede construir en él o no y en qué condiciones, entre

TE PUEDE INTERESAR

otros aspectos. **"Con el plan urbanístico planteas nuevas calles, zonas verdes... vas dibujando en un papel la ciudad** como la quieres, respetando lo que ya está hecho", explica José Manuel Sierra Álvarez, socio fundador del despacho Sierra Abogados y especialista en urbanismo, que recuerda cómo las ciudades acostumbran a crecer recalificando terrenos a las afueras para levantar nuevos barrios y poder albergar así a más vecinos.


SQUARESPACE
Get your brand online with a Squarespace website.
START YOUR FREE WEBSITE TRIAL
Alternata Tailors

Este planeamiento de las ciudades es un proceso complejo. "La legislación exige que los planes de ordenación urbanística vengan acompañados de diversas memorias justificativas, trámites ambientales, económicos, de participación ciudadana...", ilustra Antonio Benítez Ostos, socio director y fundador de Administrativando Abogados, sobre los múltiples requisitos para elaborar un plan de este tipo. **"Para hacer un plan general son años de tramitación, con una gran cantidad de informes sectoriales** a solicitar, porque cada ley que se aprueba añade un informe preceptivo y vinculante. La última vez que los conté eran 26, pero estoy segura de que ahora son más", exponía recientemente en la Comisión de Vivienda de la Cámara Alta Carmen da Silva, senadora del BNG y responsable de Urbanismo en el Concello de Pontevedra hasta finales del año pasado.

NOTICIA DESTACADA

El Gobierno plantea a Almeida una Operación Campamento con 365.000 m2 de zonas verdes y 10.700 viviendas

El incumplimiento de estos requisitos ha provocado que **muchos planes se paralicen en los tribunales**, algo que lleva ocurriendo durante años. "Hay veces que la Administración no consigue justificar la discreción de sus decisiones, por ende son muchos los planes que se anulan por no justificar correctamente cuál es la finalidad o la necesidad pública que justifica las medidas urbanísticas a adoptar", explica Benítez Ostos. "Muchas ciudades han querido adecuar su planeamiento a las necesidades actuales y han visto cómo, por defectos de forma, tramitación o falta de informes, ha sido anulado, poniendo fin a años de esfuerzo colectivo y obligando a mantener un planeamiento obsoleto", denunciaba en 2022 la Federación Española de Municipios y Provincias

En busca de la colección de arte del coronel Sicardo: "El Estado no tuvo ningún reparo en robar y regalar las obras de mi abuelo"

El canal de audiolibros de Amazon se suma a las ofertas: los 4 primeros meses, por solo 2,95 euros
20deCompras

El vídeo viral donde aparece un 'smartphone' de fondo que se grabó antes de que se fabricaran: ¿Cuál es la explicación?
20minutos

No te pierdas las vibrantes citas musicales en el Pirineo aragonés esta Semana Santa
Aragón Media Lab

MÁS INFORMACIÓN SOBRE:

Vivienda
Ministerio de Vivienda
construcción

LO MÁS VISTO

(FEMP) en el II Foro Local para la Agenda Urbana.

Por ejemplo, hace ya una década que el Tribunal Supremo anuló el plan

Por ejemplo, hace ya una década que el Tribunal Supremo anuló el plan de urbanismo de Ourense por la ausencia de un informe de telecomunicaciones. En el caso de Boadilla del Monte (Madrid), el alto tribunal revocó en 2018 la nulidad del plan aprobado en 2015, después de que el Tribunal Superior de Justicia de Madrid lo suspendiera por la ausencia de un informe de impacto de género. Más recientemente, el Supremo 'tumbó' en 2020 un plan aprobado en Tarragona en 2013 por carecer de un informe en materia de planificación de hidrocarburos. Y la lista continúa. Según los datos que maneja la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCEspaña), actualmente hay casi **un centenar de municipios afectados por sentencias judiciales que han declarado la nulidad** de sus respectivos pleneamientos urbanísticos.

Reducir las anulaciones en bloque

"La paralización de los planes de ordenación urbanística, por la naturaleza de los mismos, suponen una problemática importante", señala el socio fundador de Administrativando Abogados, que recuerda que, según la legislación actual, cuando un plan urbanístico se impugna en los tribunales decae por completo, lo cual tiene un "impacto importante" en la construcción de promociones de viviendas. **"Estos casos obligan a repetir todo el proceso desde cero** a pesar de que la elaboración de un plan de este tipo puede prolongarse durante siete años o incluso más", añaden desde la FEMP, al tiempo que recalcan que "cuando se anulan los planes, el desarrollo de una ciudad queda dirigido por planes anteriores que ya no se adaptan ni dan respuesta a las necesidades del municipio".

planes, el desarrollo de una ciudad queda dirigido por planes anteriores
que ya no se adaptan ni dan respuesta a las necesidades del municipio".

NOTICIA DESTACADA

Madrid diseña su nuevo urbanismo para ser más "amigable", sostenible y con soluciones a la vivienda

Con el objetivo de evitar esa paralización y anulación en bloque de planes urbanísticos, el Gobierno reactivó este martes un anteproyecto para modificar la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. El Consejo de Ministros ya aprobó ese mismo texto en diciembre de 2022, aunque no llegó a debatirse en el Congreso de los Diputados por el adelanto de las elecciones generales. Este cambio **pretende permitir que se puedan corregir errores formales "menores"** que se hayan cometido en la elaboración de un plan, como, por ejemplo, la falta de algún informe. "Se cuentan por decenas los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que se han anulado y que continúan anulándose, generando una amenaza grave para la seguridad jurídica", reconoce el texto.

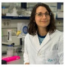
"Se tata de evitar lo que viene ocurriendo con los planes de ordenación

Así será el mes de abril de 2024 para cada signo del zodiaco

Qué hacer en Madrid esta Semana Santa: las actividades más originales por poco dinero

20deCompras

Siete razas de perros que los veterinarios piden que no compres por ser fruto de la crueldad genética



Mujeres excepcionales en esta exclusiva colección

Alayans Studio

20 minutos HORÓSCOPO

♈ Aries	♉ Tauro	♊ Géminis	♋ Cáncer
♌ Leo	♍ Virgo	♎ Libra	♏ Escorpio
♐ Sagitario	♑ Capricornio	♒ Acuario	♓ Piscis

20 minutos SERVICIOS

Loterías
20deCompras
Newsletter

urbanística: su paralización completa ante un defecto menor", resumió recientemente la ministra de Vivienda, Isabel Rodríguez, en el Senado. **"Con esta modificación de la ley de suelo, se da estabilidad, certeza y sobre todo seguridad jurídica"**, aseguró el martes en la misma línea la portavoz del Gobierno, Pilar Alegría, que reconoció que se trata de una iniciativa "muy demanda" por los ayuntamientos. La FEMP aplaude el paso dado por el Ejecutivo.

Desde el Ministerio de Vivienda aseguran que la modificación de la ley de suelo simplificará los procesos de planeamiento urbanístico y ayudará a promover actuaciones de rehabilitación y construcción en las ciudades en un momento en el que las distintas administraciones se afanan por ampliar el parque de vivienda. El sector de la construcción comparte esta postura. "Si queremos **hacer frente a la falta de oferta de vivienda de nuestro país y a las dificultades de accesibilidad** necesitamos desarrollar y gestionar suelo de manera más eficaz y con mayor seguridad jurídica", valora Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de APCEspaña.

NOTICIA DESTACADA

El Gobierno firma 45 acuerdos con diez comunidades para construir 3.236 viviendas de alquiler asequible con fondos europeos

Posibles irregularidades

No obstante, la modificación planteada también abre la puerta a una mayor laxitud. "La flexibilización de las causas de nulidad por el reconocimiento de la complejidad jurídica de los instrumentos urbanístico **va a dar lugar a la aprobación de planes urbanísticos con irregularidades**, que serán subsanadas o no, que anteriormente serían nulos", advierte Benítez Ostos, que matiza que la decisión final sobre los efectos de la revocación de un plan seguirá estando en los tribunales.

A esa crítica se aferran desde **Sumar para oponerse al cambio promovido por sus socios de Gobierno**. La formación encabezada por Yolanda Díaz considera además que la norma limita la capacidad de acción de los ciudadanos, al acotar las cuestiones que podrán recurrirse y el plazo para ello, y que, tal y como está planteada, no responde adecuadamente al objetivo de reforzar la seguridad jurídica, un posicionamiento que comparte Podemos.

En la misma línea, Ecologistas en Acción opina que se trata de un "retroceso sin precedentes". "El hecho de que **la ciudadanía recurra ante la justicia planes ilegales y que sean anulados por ello se considera un obstáculo"**, denuncian. Asimismo, apuntan a que la modificación busca desbloquear el macroproyecto urbanístico Madrid Nuevo Norte, al permitir que, cuando unos terrenos expropiados para un fin público y social pasen a una nueva propiedad, se pueda cancelar el derecho de reversión, es decir, la posibilidad de recuperar dicho terreno cuando deje de atender a su fin colectivo.

NOTICIA DESTACADA

Las pistas de pádel se convierten en trampas para pájaros: la Fiscalía estudia si los choques contra las paredes de cristal son "maltrato"

En todo caso, **el texto que pretende modificar la ley de suelo apenas a echado a andar.** El PSOE confía en recabar apoyos suficientes en el Congreso para sacarlo adelante, aunque por el momento las discrepancias son evidentes incluso entre los socios de Gobierno. No es descartable que los socialistas puedan buscar un acuerdo con el PP, dado que la formación de Alberto Núñez Feijóo ya puso sobre la mesa en 2018 un anteproyecto que pretendía limitar a cuatro años el plazo para presentar denuncias contra los planes urbanísticos y dar un plazo de hasta un año y medio para subsanar los errores denunciados, manteniéndolo en vigor.

Conforme a los criterios de The Trust Project ¿Por qué confiar en nosotros?

Taboola Feed

Aprovecha tu exterior a la sombra

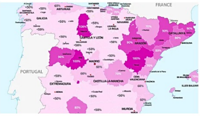
Toma nota de estas ideas para sacar el máximo partido a tu terraza o jardín en los meses de verano.

Leroy Merlin | Patrocinado

Jamón Selección Iberium Salamanca +7 Kg. / Calidad...

jamón selección iberium. procedente de la extremidad posterior del cerdo ibérico. u...

Miravia | Patrocinado



Aprovecha las subvenciones de 2024 para instalar paneles solares

Propietario de casa

Subvenciones Energía Solar 2024 | Patrocinado

Lucena: Se buscan: 500 personas mayores de 50 años (Haz clic aquí)

Experto en Audicion | Patrocinado

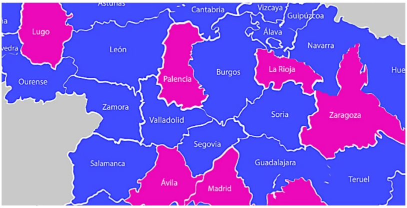
Nikon
Canon

Conveniente e Ottimo Servizio.

Photospecialist.es | Patrocinado

¿Tienes flacidez? Un cirujano plástico recomienda este sencill...

goldentree.es | Patrocinado



Los gobiernos te instalan placas solares casi gratis si eres propietario en estas provincias

Ayudas solares 2024 | Patrocinado

El efecto en los riñones de la canela

20minutos - Salud

El sencillo truco del vinagre para que las patatas fritas queden mucho más crujientes

20minutos - Gastronomía

Descubre si tienes derecho a la instalación gratuita de la alarma que arrasa en España

Securitas Direct | Patrocinado

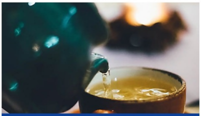
Los españoles nacidos antes del 1970 tienen derecho a estos nuev...

Top Audifonos | Patrocinado

"1 de cada 3 casos de Alzheimer se podría prevenir con hábitos...

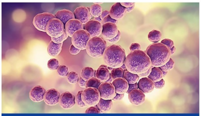
Descarga ahora la Guía gratuita

Fundació Pasqual Maragall | Patrocinado



Adiós a la manzanilla: esta es la infusión que debes tomar para mejorar tus digestiones

20minutos - Salud



Todo lo que se sabe sobre el estreptococo A: la "enfermedad carnívora" que se propaga a to...

20minutos - Salud

READY
0P
CHARGE
ECO
POWER
PEUGEOT

Nuevo Peugeot 5008

Sé el primero en descubrir una conducción superior.

Peugeot 5008 | Patrocinado