

Juan José Yañez Martínez (secretario da federación de promotores de Galicia) 06/02/2014

<https://www.youtube.com/watch?v=uE7f-M0ocv0>

Argumentos:

Reflexións xerais	Absoluta necesidade de consenso nesta materia, e prexudicial para as administracións, para as empresas e para a cidadanía tanto cambio lexilativo. O urbanismo debe deixarse fora da contenda política; Galicia pode ser unha zona de segunda residencia.
	Seguridade xurídica: non pode ser que nas principais cidades de Galicia haxa edificios con licenza de obra e de primeira ocupación ameazados de derribo, iso implicaría que tódolos intervincentes son uns ignorantes ou uns delinquentes, cando realmente o que non hai é seguridade xurídica.
	A promoción de vivendas é un sector máis, que non se protexe e regula.
	Somos os primeiros que non queremos os excesos do pasado, o problema era o intrusismo.
Análise da lei	Destacar o problema dos prazos, non pode ser que tarde máis en elaborarse un PXOM que a constitución. Debe ser como un proxecto básico, non debería chegar a un grado de detalle.
	O PXOM non debe afectar a parte da cidade xa consolidada, non é necesario replantexarse toda a cidade, e unha fonte de problemas
	Debe distinguirse con maior claridade o proceso de revisión xeral das modificacións puntuais, é un erro regularas conxuntamente.
	Tamén debe distinguirse con claridade o solo urbano consolidado do non consolidado, gran parte dos problemas do planeamento son que non se distinguen con claridade estes solos. Ten que definirse mellor. O solo urbano consolidado debe respetarse como está.
	Facilitar as operación de rehabilitación, rexeneración e renovación urbana , a nova lei 8/2013 abre grandes posibilidades. O primeiro problema para rehabilitación aparece cos informes de patrimonio, non se sabe cantos meses ou anos imos tardar en recibir o informe. O mesmo pasa na renovación (que permite derrubar os edificios) urbana; hai que protexer o que mereza ser protexido, pero non protexer porque teña 20-30 anos. O futuro do sector pasa por compactar as cidade e isto hai que facilitalo; aquí a normativa ten moito que dicir.

	Eliminar os índices de edificabilidade no solo urbano non consolidado e respetar como mínimo a edificabilidade existente. Proponse valorar a supresión do 10% de solo urbano non consolidado.
	Nos tipos de solo urbano (consolidado e non consolidado) suprimir os prazos de deber de edificar con carácter xeral, se son prazos que non se cumpren nunca.
	Permitir aparcamentos privados no subsolo dos espazos de dominio público, sempre se sexa excepcional (que xa se permite na lei estatal de 2008)
	Debe suprimirse toda referencia ós estándares de VPO que actualmente non teñen axudas, subvención, etc. E non hai demanda solvente. E desacertada a disposición transitoria 5ª que non fai mais que copiar a da lei 8/2013 que non pode ter aplicación en ningún municipio de Galicia. Bastaría que os concellos destinasen o 10% de cesión en cumprir a VPO.
	Parece positiva a supresión de superficie mínima de 20.000m2 para os sectores de solo urbanizable pero pasarán anos antes de ver solo urbanizable porque non hai ampliación.
	Non se entende porque se suprime a posibilidade de tramitación simultánea de planeamento de ordenación detallada e proxecto de urbanización.
	É moi positiva a iniciativa dos plans básicos, pero porque non permitir que o redacten os propios municipios.
	Preocupa que no borrador se reduzan os dereitos de información dos particulares así como da cédula urbanística, suprímese o prazo dos tres meses.
	Reprodúcese a regulación do "fora de ordenación" que tantos problemas plantexa. Na lexislación estatal so hai un tipo, Galicia ten dúas figuras "fora de ordenación absoluto" e "relativa".
	Mantéñense as normas de aplicación directa, isto é unha traxedia, o que din é: aínda que teñas un plan xeral adaptado a nova normativa ese plan xeral non vale para nada na práctica porque sobre ese plan priman outras cuestións, ¿que seguridade xurídica é esa?
	No borrador suprímese a responsabilidade do técnico informante.

	Por que non recuperar a vella norma de preferencia dos sistemas de actuación indirectos ou privados sobre os directos con carácter xeral. ¿Por qué terlle medo as xuntas de compensación?
	Esta lei e prudente, continuista e non cambia o problema de fondo.
	Nesta lei non se atopa nada que facilite a rehabilitación.