

IP 4/09

Informe Previo sobre el proyecto de Decreto por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

Fecha de aprobación:
Pleno 15 de abril de 2009



Informe Previo 4/09

sobre el Proyecto de Decreto por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

Con fecha de 26 de marzo de 2008, tuvo entrada en el Consejo Económico y Social de Castilla y León, solicitud de Informe Previo sobre el Proyecto arriba reseñado realizada por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. Al Proyecto de Decreto se acompaña la documentación utilizada para su elaboración.

No alegándose razones de urgencia por la Consejería solicitante, procede el desarrollo de la tramitación por el procedimiento ordinario conforme al artículo 35 del Decreto 21/1992, de 16 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del CES de Castilla y León.

La elaboración del Informe Previo se encomendó a la Comisión de Trabajo de Desarrollo Regional, que lo analizó en su sesión de 1 de abril de 2009, siendo posteriormente remitido a la Comisión Permanente, que después de su deliberación en la reunión del 8 de abril de 2009 acordó elevarlo al Pleno del CES, que aprobó el Informe en su sesión del 15 de abril de 2009.

Antecedentes

a) Normas Estatales:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, derogada al ser refundida en el texto del Real Decreto Legislativo 2/2008.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Los escasos preceptos que todavía se encontraban vigentes quedaron refundidos



en el citado Real Decreto Legislativo 2/2008, lo cuál implicó la definitiva y completa derogación del texto de 1992.

b) Normas de la Comunidad:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (modificada por las leyes 10/2002, 21/2002, 13/2003, 13/2005, 9/2007, además de por la Ley 4/2008).
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, que modificó la Ley de Urbanismo de Castilla y León para adaptarla a los preceptos que tenían carácter básico de la Ley estatal 8/2007.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (modificado por Decretos 99/2005, 68/2006 y 6/2008). Esta norma resultará modificada por la aprobación como Decreto del Proyecto que se informa.
- Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Orden FOM/1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León tras la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

C) Otros:

- Informe Previo del CES de Castilla y León 1/1998 sobre el Anteproyecto de Ley de la Actividad Urbanística de Castilla y León (cuya posterior tramitación dio lugar a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León).



- Informe Previo del CES de Castilla y León 1/2008 sobre el Anteproyecto de Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (cuya posterior tramitación dio lugar a la Ley 4/2008).

Estructura del Proyecto

El Proyecto de Decreto presentado a Informe cuenta con 9 artículos modificatorios del articulado y de las Disposiciones (Adicional y Finales) del vigente Reglamento de Urbanismo (Decreto 22/2004).

Asimismo el Proyecto contiene Ocho Disposiciones Transitorias, Una Disposición Derogatoria, y Tres Disposiciones Finales.

Observaciones Generales

Primera.- *La Ley 4/ 2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo*, operó una importante reforma sobre la *Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León*, con el objeto de adaptar esta última a los preceptos que tenían carácter básico de la *Ley estatal 8/2007 de Suelo*.

La *Instrucción Técnica Urbanística 1/2007 (Orden FOM de 12 de junio de 2007)* había introducido ya una serie de criterios interpretativos que aseguraron transitoriamente la interpretación armonizada de la normativa urbanística de nuestra Comunidad con lo dispuesto en la citada Ley estatal de Suelo, en tanto no se produjera la entrada en vigor de la citada *Ley 4/2008*.

Con anterioridad a la entrada en vigor de la *Ley 4/2008* autonómica, había sido ya derogada la Ley estatal de 2007, pero sin haberse producido desajuste alguno entre los Derechos autonómico y estatal en materia de Urbanismo y Suelo, puesto que dicha derogación tuvo lugar al ser refundido el contenido de la ley estatal en el *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo*.



Segunda.- El Proyecto de Decreto presentado a Informe es consecuencia lógica de todo el proceso mencionado en la Observación anterior, en cuanto que la finalidad de dicho Proyecto es modificar el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004) para adaptarlo a la ya explicada reforma, operada por la *Ley 4/2008*, de nuestra Ley de Urbanismo.

Con carácter transitorio, y en tanto la norma informada no entre en vigor, la *Instrucción Técnica Urbanística 1/2008 (Orden FOM de 16 de septiembre de 2008)* otorga una serie de criterios que tienen por finalidad asegurar que la aplicación del Reglamento se realice de forma armonizada con lo dispuesto en la *Ley 4/2008* de la Comunidad.

Tercera.- En cuanto a las más relevantes modificaciones que el Proyecto de Decreto efectúa sobre el Reglamento de Urbanismo, debe destacarse que el *artículo 1* introduce en el *Título Preliminar* una serie de principios rectores en materia de urbanismo y suelo, inspirados en el Texto Refundido estatal de 2008.

Cuarta.- Por lo que se refiere a la reforma introducida por el *artículo 2* del Proyecto sobre el Título I del Reglamento, debe destacarse que el mismo se ocupa de los ajustes derivados del único criterio para clasificar suelo urbano –*la inserción en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población*– y, asimismo, de la nueva concepción del suelo urbanizable.

El Reglamento, resuelve con esta modificación, alguna de las dudas técnicas que plantea la *Ley 4/2008*, como la extinción de la condición de solar, las excepciones a la regla general de colindancia del suelo urbanizable con el suelo urbano, las limitaciones de la clasificación como suelo urbanizable de terrenos protegidos por la legislación sectorial, y el momento a partir del cual la completa ejecución de las determinaciones del planeamiento permite considerar los terrenos ya urbanizados como suelo urbano consolidado.

Asimismo, debe destacarse la reforma del régimen de la propiedad del suelo, gran parte de cuyos derechos y deberes se trasladan a quienes asuman la promoción

de las actuaciones urbanísticas, con independencia de su condición de propietario, esto es, al urbanizador.

Otra de las cuestiones relevantes es la del régimen del suelo rústico, donde se introducen ajustes y pormenores en ciertas categorías.

Quinta.- En relación a las modificaciones que el *artículo 3* del Proyecto introduce en el Título II del vigente Reglamento, habría que indicar que se recogen novedades en cuanto a las determinaciones de ordenación general que han de establecer los instrumentos de planeamiento general.

Así, debe destacarse que el nuevo *artículo 86 bis*, pretende asentar el margen de movimiento de las densidades de población y edificación, mientras que el *artículo 87*, hace lo propio con la reserva para la construcción de viviendas protegidas, en el marco de las posibilidades de flexibilidad que brinda la legislación del Estado, y distinguiéndose claramente del índice de variedad de uso, con el que se vinculaba en la legislación anterior.

Otros ajustes aparecen en la regulación de los sistemas generales y en los criterios generales de ordenación urbanística.

Respecto de la ordenación detallada, destaca el desarrollo de los mandatos legales sobre cálculo de la edificabilidad y sobre las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, como la posibilidad novedosa de sustituir plazas de aparcamiento por superficies vinculadas al transporte público.

En materia de documentación y procedimiento, ha de mencionarse el intento de armonización con la legislación sectorial, y con la distribución de competencias entre las Administraciones Públicas.

Sexta.- El Título III del Reglamento, modificado por el *artículo 4* del Proyecto, contiene también otras importantes novedades relativas a tres aspectos básicos: la caracterización de la figura del urbanizador, la unificación normativa de las entidades



urbanísticas colaboradoras, y por último, la regulación de algunos de los aspectos de las actuaciones aisladas de urbanización y normalización.

Como ejemplo de esta regulación, habría que destacar la graduación de plazos para la recepción de la urbanización, el procedimiento abreviado para constituir entidades urbanísticas colaboradoras, la opción de aplicar los sistemas de actuación integrada a las actuaciones aisladas, con análogos efectos, las opciones de potenciales urbanizadores no propietarios, y la reforma general del sistema de concurrencia, tanto para recoger las novedades de la Ley 4/2008, como para eliminar analogías equívocas con la contratación administrativa.

Séptima.- En cuanto a las modificaciones que los *artículos 5, 6, 7 y 8* del Proyecto que se informa efectúan sobre los Títulos IV, V, VI y VII del Reglamento, el número de cambios es menor, si se exceptúan las adaptaciones lógicas para mantener la sintonía con la Ley 4/2008.

Entre los aspectos novedosos, no directamente vinculados con tales adaptaciones técnicas, cabe citar los nuevos mandatos sobre publicidad de los instrumentos de planeamiento y gestión, el control de las actuaciones que pueden ser objeto de convenio, así como otras medidas en pro de la transparencia administrativa.

También son remarcables las novedades en torno a la autorización de usos excepcionales en suelo rústico, la declaración de ruina, el nuevo régimen de sustitución forzosa, la disminución de los plazos para el otorgamiento de determinadas licencias y las novedades en cuanto a las formas de transmisión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo.

Octava.- El *artículo 9* del Proyecto reforma la *Disposición Adicional Única* del vigente Reglamento de Urbanismo, en lo relativo a algunas de las definiciones legales que dicha Disposición contiene.

Asimismo, el artículo reforma la *Disposición Final Segunda* del Reglamento de Urbanismo, adecuando la redacción del apartado 2 de la misma a las exigencias de la actual norma.



Novena.- El Proyecto de Decreto tiene también sus propias Disposiciones Transitorias, como son una *Disposición Transitoria Primera* sobre *adaptación a la normativa urbanística*; una *Disposición Transitoria Segunda* referida a *la vigencia de las Normas Provinciales y de los Planes de Conjunto*; una *Disposición Transitoria Tercera*, referida a *la vigencia de los instrumentos de planeamiento general no adaptados a la Ley de Urbanismo*; una *Disposición Transitoria Cuarta*, sobre *la vigencia de los instrumentos de planeamiento general adaptados a la Ley de Urbanismo*; una *Disposición Transitoria Quinta*, sobre *la vigencia de los proyectos de delimitación del suelo urbano*; una *Disposición Transitoria Sexta*, sobre *la vigencia de los instrumentos de planeamiento de desarrollo u de gestión urbanística*; y una *Disposición Transitoria Séptima*, referida a *los instrumentos y procedimientos urbanísticos en tramitación*.

El Proyecto contiene también una denominada *Disposición Transitoria Décima* sobre *órganos colegiados*, sin hacer referencia a ninguna Disposición Transitoria Octava y Novena.

Décima.- Finaliza el Proyecto con una *Disposición Derogatoria* y con *Tres Disposiciones Finales* sobre modificación del *Decreto 16/2005, de 10 de febrero, de policía sanitaria mortuoria*, sobre desarrollo normativo y sobre entrada en vigor.

Observaciones Particulares

Primera.- Todas las indicaciones que se van a exponer en estas Observaciones Particulares, así como en las Conclusiones y Recomendación de este Informe, serán referidas a los artículos del Reglamento de Urbanismo (en adelante RU), tal como quedarían modificados con la aprobación de la norma informada.

En primer lugar, por lo que se refiere a la modificación que el Proyecto informado introduce en el *artículo 19 del RU relativo al deber de conservación*, el CES considera que la redacción propuesta concretaría más el contenido y alcance de dicho



deber, aunque sería recomendable que la propia norma especificara el concepto de *gastos generales*, que es un nuevo coste que la modificación del Reglamento incluye, dentro del coste de reposición de dicho deber de conservación, puesto que este Consejo estima que sin dicha concreción resultaría difícil determinar con absoluta certeza qué debe entenderse propiamente por “*gastos generales*”.

Segunda.- En relación a la *condición de solar (artículo 24 del RU)*, esta Institución estima apropiada la delimitación del momento en que se produce la eficacia de la extinción de la condición de solar que en su caso pueda tener lugar, tanto por *cambio de clasificación de los terrenos* (con la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que incluya dicho cambio de clasificación entre sus determinaciones), como por la *obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización* (en el momento de notificación por el Ayuntamiento al propietario), lo cuál podrá otorgar, según el CES, verdadera eficacia a la previsión de la posibilidad de extinción de la condición de solar introducida con la última modificación de la Ley de Urbanismo (en adelante LU) en su *artículo 22*, y que ya fue valorada favorablemente en nuestro *Informe Previo del CES de Castilla y León 1/2008 sobre el Anteproyecto de Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo*.

Tercera.- En relación a los criterios de *clasificación de Suelo Urbanizable (artículo 27 RU)*, este Consejo considera acertada la posibilidad de que la *explotación agropecuaria intensiva* pueda ser considerada como un uso predominantemente industrial, a los efectos de que, teniendo lugar este uso en un terreno, pueda ser excusado el requisito de la colindancia con el suelo urbano de un núcleo de población existente, para poder ser clasificado dicho terreno como suelo urbanizable (en desarrollo de las limitaciones reglamentarias que en esta materia han de establecerse de acuerdo al *artículo 13.1.b) de la LU*); en tanto que de esta manera, el CES considera que la normativa urbanística estaría teniendo en cuenta y favoreciendo las especificidades del territorio y del sector productivo castellano y leonés.

En relación al criterio general contenido en el *artículo 27.2.b) del RU*, considera el CES que siendo aceptable que se establezca un criterio de *colindancia* con el suelo urbano de un núcleo de población, podría entenderse que fijar un porcentaje concreto



de perímetro colindante, pudiera llegar a ser incompatible con el deseable desarrollo moderado de numerosos pequeños municipios que existen en nuestra Comunidad Autónoma.

Cuarta.- Ahora bien, y siguiendo con los criterios de clasificación de *Suelo Urbanizable*, el CES considera que no bastaría establecer en el Reglamento modificado, como otro de los supuestos en que puede excusarse de forma justificada el requisito de la colindancia de un terreno con un núcleo de población existente para ser clasificado dicho terreno como suelo urbanizable, “*cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio*” (27.2.b) 4º RU), puesto que de acuerdo al tenor literal del anteriormente citado artículo 13.1.b) de la LU, no cabe reproducir esta excepción sin más en el Reglamento, sino que consideramos que resultaría necesario establecer limitaciones reglamentarias a dicha excepción.

Quinta.- Este Consejo considera apropiada la modificación emprendida en el artículo 53 del RU sobre *prohibición de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico*, en cuanto que la redacción propuesta resulta más clara y definitoria, e incluso más positivamente restrictiva que la actualmente vigente.

Sexta.- El CES valora favorablemente la inclusión de algunas de las circunstancias que pueden ser consideradas como de “*interés supralocal*” (artículo 77 bis RU) a los efectos de poder ser establecidas determinaciones de planeamiento urbanístico por la Administración de la Comunidad Autónoma, por alguna de las dos vías expuestas (*Procedimiento de subrogación de la Comunidad Autónoma en las competencias de elaboración y aprobación del planeamiento* por un lado, e *Instrumentos de ordenación del territorio regulados en la Ley 10/1998* por otro), puesto que ello podrá favorecer, según el parecer de este Consejo, que la Administración Autonómica establezca estas determinaciones de forma justificada, y únicamente cuando resulte necesario, en aras del adecuado respeto a la autonomía local.



Séptima.- En relación a las *Instrucciones Técnicas Urbanísticas* que pueden ser aprobadas por Orden del titular de la Consejería de Fomento, esta Institución no considera totalmente conveniente que una de las finalidades de las mismas pueda ser “*Interpretar y aclarar aspectos de la Ley de Urbanismo...o de su relación con la normativa sectorial*” (*artículo 78.2.a*) RU), aún cuando dichas Instrucciones sólo tengan carácter orientativo.

Este Consejo considera que, en atención al principio de jerarquía normativa, sería conveniente que este aspecto fuera en su caso regulado por *Normas Técnicas Urbanísticas* aprobadas por Decreto de la Junta de Castilla y León (como por otra parte se prevé en el propio *artículo 78.1.a*) del Reglamento, en la modificación que prevé el Proyecto informado), salvo que razones evidentes de agilidad administrativa, hicieran más conveniente una remisión en la interpretación aclaratoria de la Ley a una mera disposición de carácter general de menor rango que la reglamentaria.

Octava.- El hecho de que el *artículo 81.2.b*) del RU disponga que “*El Plan General asignará al menos el 50 por ciento de la edificabilidad residencial a actuaciones en suelo urbano*”, merece la estimación favorable del CES, en tanto parece ser una previsión dirigida a favorecer la localización de las viviendas de los ciudadanos, y consiguientemente, y en buena lógica, de los servicios públicos en los núcleos de población, en cumplimiento de los principios de cohesión social y ciudad compacta derivados de la última legislación estatal, y también recogidos en la *Ley 4/2008* de nuestra Comunidad, evitando así la dispersión de servicios y actividades cuando no resulte justificada.

No obstante, el CES considera que la dificultad técnica existente para determinar ese exacto porcentaje, en los municipios de más de 20.000 habitantes a los que se refiere esta asignación, pudiera suponer una obstaculización del desarrollo del planeamiento en determinados supuestos.

Novena.- El *artículo 36.1.e)* 3º de la LU estableció la posibilidad de que reglamentariamente se identificaran usos no lucrativos, distintos a los establecidos con carácter general en la propia LU, que el planeamiento pudiera eximir del cómputo de



edificabilidad, así como que también se identificaran usos a los que se pudieran aplicar coeficientes reductores a fin de incentivar su implantación, todo lo cuál se concreta para el RU en la nueva redacción dada al *artículo 86 bis 3. letras c) y d)* según la modificación introducida en el Proyecto que se informa .

Décima.- En concreto, en el nuevo *artículo 86 bis 3.c)* del Reglamento (*Usos que pueden ser excluidos del cómputo de edificabilidad*), el Consejo considera que en ningún caso viene contemplándose en la práctica la superficie construida destinada a aparcamientos como un uso lucrativo, y tampoco en los supuestos de aquellos usos necesariamente vinculados al uso principal, como podrían ser por ejemplo los cuartos de instalaciones y otros elementos similares vinculados a dicho uso.

Por ello, el CES considera que este apartado 3.c) debería incluir, a continuación de la última palabra contemplada actualmente en el proyecto, el siguiente texto: “...lucrativos y todos aquellos usos necesarios vinculados al uso principal (*plazas de aparcamiento en edificios destinados mayoritariamente a otros usos, cuartos de instalaciones y similares*)”, con lo que resultaría más preciso el texto definitivo de este apartado.

Undécima.- En relación al *artículo 86 bis 3.d)* del Reglamento (*Establecimiento en virtud de Norma Técnica Urbanística de coeficientes reductores de hasta un 50 por ciento*), considera este Consejo que parece más adecuado que sea el planeamiento urbanístico y no una Norma Técnica Urbanística quien fije los coeficientes reductores que se establecen en este apartado, puesto que una Norma Técnica tiene un carácter mas general, mientras que en nuestra Comunidad existe una gran variedad de situaciones y necesidades distintas, según cada zona geográfica, donde el planeamiento general puede ajustarse mucho más a cada situación concreta.

Por otra parte considera el Consejo que establecer que los aparcamientos bajo rasante computen edificabilidad, puede suponer la introducción de un elemento generador de distorsiones, tanto en los procesos actualmente en marcha, como en los futuros.



Por ello el CES propone una nueva redacción del apartado d) de este artículo 86 bis.3 en el siguiente sentido: *“el planeamiento urbanístico podrá establecer coeficientes reductores de hasta un 50 por ciento, que se apliquen a la edificabilidad del los siguientes usos, a fin de incentivar su implantación:*

1º Dotaciones urbanísticas privadas.

2º Otros aparcamientos no contemplados en el apartado anterior y situados en edificios destinados mayoritariamente a este uso.

3º Usos industriales.

4º Usos terciarios de carácter cultural o social”.

Duodécima.- Los artículos 104 RU sobre *Reserva para los Sistemas Locales de Vías Públicas y Servicios Urbanos*, el 105 sobre *Reserva de Suelo para el Sistema Local de Espacios Libres Públicos* y el 106 sobre *Reserva de Suelo para el Sistema Local de Equipamiento Público*, utilizan la expresión *“metros cuadrados edificables”*, mientras que el artículo 42 apartado 2 de la LU, en desarrollo del cual se dictan tales preceptos hacen referencia a *“metros cuadrados construibles”*.

Por razones de concreción, y ante la imposibilidad de determinar claramente si ambas menciones son idénticas, el CES estima que el RU debería adaptarse más claramente a la LU en este sentido, y recoger la expresión *“metros cuadrados construibles”*.

Decimotercera.- El artículo 107 RU (*determinación del aprovechamiento medio*), modifica los vigentes apartados 1 y 3 del mismo artículo, derogando también el actual apartado 2 de dicho artículo.

Ese Consejo considera que solo las dotaciones públicas existentes en suelo urbano no consolidado que hayan sido obtenidas por los Ayuntamientos de forma onerosa deben generar aprovechamiento urbanístico para los mismos, pues de lo contrario se podría producir un notable incremento del precio final de las viviendas.

Por ello el CES propone incluir una nueva letra e) dentro del apartado 1 del citado artículo 107 RU con la siguiente redacción: *“en los sectores de suelo urbano no*



consolidado, de la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, salvo las adquiridas por expropiación u otras formas onerosas. Cuando no sea posible determinar el carácter oneroso o gratuito de la adquisición, debe presumirse que se ha realizado por cesión gratuita”.

Decimocuarta.- En materia de *Informes Previos* -esto es, los que deben ser solicitados por el Ayuntamiento con carácter previo a la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico- el CES considera apropiada la modificación propuesta referida al *Informe de la Administración de la Comunidad Autónoma (153.1.b) RU* puesto que no es emitido ya por el Servicio Territorial de Fomento sino, según los casos, o por la *Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Urbanismo* o por la *Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio*, lo cual podrá servir para garantizar, a juicio de este Consejo, la participación de gran parte de los agentes implicados en la actividad urbanística, y que están presentes en dichas Ponencias Técnicas (muchos de los cuáles no se encuentran en una situación de dependencia respecto a la Administración Autonómica), lo cual podrá favorecer, de acuerdo a la estimación de esta Institución, un mayor acierto en la emisión de dichos Informes Previos.

Decimoquinta.- Por el contrario, este Consejo no considera tan apropiada la modificación propuesta sobre el *artículo 156.3 del RU* que prescribe “*En el acuerdo de aprobación inicial (de los instrumentos de planeamiento urbanístico) deben señalarse las áreas afectadas por la suspensión (del otorgamiento de licencias y de la tramitación de otros procedimientos), entendiéndose en defecto de indicación expresa que la suspensión afecta a todo el ámbito de planeamiento*”, entendiendo el CES que sería mucho más adecuado y beneficioso para el desarrollo de la actividad urbanística, e incluso más garantista para el propio ciudadano, que se hicieran figurar en todo caso las áreas afectadas por dicha suspensión.



Decimosexta.- Por otra parte, y siguiendo con este *artículo 156 RU*, considera el CES que sería recomendable especificar algo más el concepto de “*otros procedimientos*” a los que puede afectar dicha suspensión, más allá de que el Reglamento, en la redacción que permanece vigente, haga referencia en relación a los mismos a “*otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística*”, tal y como este Consejo ya expresó en la *Recomendación Octava* de su *Informe Previo 1/08* en relación a la regulación efectuada por la *Ley 4/2008* sobre esta misma materia de la suspensión de licencias y otros procedimientos por la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Decimoséptima.- El CES considera favorable la modificación del *artículo 161.3.d) del RU* sobre la *denegación de la aprobación definitiva por el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma de los instrumentos de planeamiento general cuando se observen deficiencias que no sean subsanables o que requieran la tramitación de un nuevo procedimiento*, puesto que parece que con la redacción del Reglamento hasta ahora vigente, dicho órgano no podría proceder a dicha denegación, pudiendo tener lugar únicamente la suspensión total o parcial de la aprobación definitiva.

Decimooctava.- El nuevo *artículo 168.1 RU* establece que: “*Se entiende por Revisión de los instrumentos de planeamiento general la reconsideración total de las determinaciones de ordenación general establecidas por dichos instrumentos, en función de la evolución de las circunstancias sociales, económicas, ambientales y de todo orden que afecten a su ámbito. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas del ámbito en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años*”.

Considera el CES que la parte destacada en *negrita* del precepto transcrito, no se encuentra realmente en el *artículo 57 de la LU*, en desarrollo del que se dicta este precepto reglamentario.



El CES consideraría acertada en todo caso esta inclusión destinada a clarificar más la figura de la Revisión de los instrumentos de planeamiento general, aunque estima necesaria una mayor precisión de qué debe entenderse por “*evolución de las circunstancias sociales, económicas, ambientales y de todo orden que afecten a su ámbito*”, pues tales conceptos adolecen de cierta indeterminación.

Decimonovena.- El CES estima muy adecuada la modificación efectuada en el *artículo 188 del RU* por el que se introducen una serie de *definiciones legales de ciertos conceptos relativos a modalidades de gestión urbanística*.

Tales definiciones legales de “*actuaciones de nueva urbanización*”, de “*actuaciones de reforma o renovación de la urbanización*”, de “*actuaciones de dotación*” y de “*instrumentos de distribución de beneficios y de cargas*” se efectúan a los efectos de evitar dudas en la interpretación y aplicación del Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal de 2008 en el ámbito territorial de Castilla y León en esta materia, favoreciendo así, de acuerdo a la estimación del Consejo, la necesaria seguridad jurídica.

Ahora bien, por razones de técnica legislativa, el CES considera que sería apropiado trasladar tales definiciones a la *Disposición Adicional Única* con el resto de conceptos legales que allí se contienen, tal y como hace el propio *artículo 191 RU* en la modificación propuesta por el Proyecto informado, que se remite a dicha Disposición Adicional en lo relativo a los nuevos conceptos de “*urbanizadores*” y “*constructores*” mencionados en dicho precepto reglamentario.

Vigésima.- La misma razón de seguridad jurídica haría muy recomendable, según esta Institución, la inclusión dentro de la ya citada *Disposición Adicional Única* del nuevo concepto de “*promotores*” que se contiene en la modificación del *artículo 199 RU* refiriéndose a la *atribución de los gastos de urbanización*.

El hecho de que tal precepto establezca que esos gastos han de ser sufragados por los promotores, cuando en la redacción todavía vigente se hace referencia a la figura de los *propietarios*, viene motivado por el hecho de que a partir de la *Ley estatal 8/2007* no es imprescindible que las actuaciones de urbanización



sean realizadas por los propietarios, pudiendo realizarse por otros particulares, por lo que esta modificación terminológica resulta necesaria en nuestra normativa autonómica y es considerada muy apropiada por el CES.

Vigésimoprimera.- En materia de *Entrega y recepción de la urbanización (artículos 206 del RU)* se introducen una serie de modificaciones que merecen a este Consejo una consideración positiva.

Se establece que para que el urbanizador solicite del Ayuntamiento la recepción de la urbanización, debe adjuntar la *correspondiente certificación expedida por la dirección técnica de las obras*, lo que a juicio del CES constituye una importante garantía en este ámbito, teniendo en cuenta que en la redacción ahora vigente se señala únicamente que tal solicitud de recepción debe ser “*expresa*” pero sin recogerse ninguna otra exigencia o medida.

Asimismo, se concretan mucho más los plazos en los que debe entenderse recibida la urbanización por silencio administrativo, de tal manera que el *plazo máximo de 6 meses* que se establecía en el *artículo 68 bis de la LU* sólo se aplica para las *actuaciones integradas en suelo urbanizable*, estableciéndose plazos de 1 mes para las actuaciones aisladas de urbanización y de 3 meses para actuaciones aisladas de normalización y para actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado, con lo que se acoge en el Reglamento, en parte, la postura del CES ya manifestada con ocasión de la Ley 4/2008, y que consideraba excesivo el establecimiento de un plazo máximo de 6 meses, solicitando un plazo máximo de 3 meses (*Informe Previo 1/08, Observación particular decimoséptima*).

Por último, la subsanación de deficiencias por parte del urbanizador ha de tener lugar *previo requerimiento del Ayuntamiento*, lo cuál supone a juicio del CES una mayor garantía del momento de la subsanación e incluso de la certeza de que tal subsanación ha de tener lugar, puesto que la redacción todavía vigente habla de *previa comunicación del Ayuntamiento*.

Vigésimosegunda.- El *artículo 219.2.b) del RU* en la redacción propuesta recoge que “*Los Proyectos de Normalización no pueden: ... Establecer*



determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estén vigentes, en ambos casos salvo lo relativo a la propia delimitación de la unidad y sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos", cuando la redacción todavía vigente establece, además, una limitación cuantitativa en el sentido de que no se pueden producir variaciones de superficie superiores al 5 por ciento.

Si bien es cierto que es la propia *realidad física de los terrenos*, la que constituye en sí misma el límite consustancial a las actuaciones constitutivas de un Proyecto de Normalización, y que por tanto, en principio, y en atención a dicho límite, no resultaría necesario establecer ningún límite cuantitativo, el Consejo considera que podría resultar conveniente realizar alguna concreción más en torno al concepto algo difuso de "*realidad física de los terrenos*".

Vigesimotercera.- El CES considera acertado equiparar, dentro de los actos sujetos a licencia urbanística, las "*obras de rehabilitación de construcciones e instalaciones existentes*" a las "*obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes*" (*artículo 288.a) 3º RU*), no sólo porque tales actos de uso del suelo por sus naturalezas respectivas puedan ser considerados asimilables, sino porque este tratamiento conjunto implica además, que el plazo de resolución y de notificación de la resolución a los interesados de licencia para ambos usos será el mismo, tres meses (*artículo 296.1.b) 1º RU*).

Es así como esta modificación parece más acertada a este Consejo que la regulación hasta ahora existente, en la que como consecuencia de la asimilación de las obras de rehabilitación a las de *modificación o reforma*, el plazo de resolución y de notificación a los interesados de licencias relativas a dichas obras de rehabilitación era de sólo un mes, pareciendo más apropiada la ampliación que se efectuaría mediante la modificación reglamentaria que se propone, lo cuál puede redundar, según el parecer del CES, en el mayor acierto de los Ayuntamientos en la resolución del otorgamiento de estas licencias, al contar así con un plazo más acorde a la complejidad del uso para el que se solicita dicha la misma, en beneficio último del ciudadano.



Vigésimocuarta.- En relación a la *actualización de la cuantía de las multas coercitivas en ejecución forzosa de las medidas de protección y restauración de la legalidad (artículo 345.1.b) del RU)* y de las sanciones que corresponden por la comisión de infracciones urbanísticas (artículo 352 del RU) y aunque realmente dichas cuantías venían ya contempladas por la última modificación de la Ley de Urbanismo (artículos 117.1 y 118.2), merece una apreciación favorable de este Consejo, en cuanto que las cuantías, bastante más elevadas, resultarían más acordes con la gravedad, tanto de la omisión del cumplimiento de las medidas de protección y restauración de la legalidad, como de la comisión de las infracciones urbanísticas.

Vigesimoquinta.- El artículo 20 de la LU modificado por la Ley 4/2008 se dedica a los deberes de promoción de las actuaciones urbanísticas, y en su apartado b), recoge la posibilidad de sustituir la cesión de suelo por la entrega de su equivalente en efectivo “previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública”. Este Consejo consideró en la *Observación Particular Séptima* de su Informe Previo 1/08, que debería haberse detallado más en la propia Ley la posibilidad de dicha sustitución, al considerar la redacción entonces propuesta y finalmente aprobada como demasiado abierta.

En este sentido, debe destacarse que el Proyecto de Decreto informado contiene, a juicio de este Consejo, una mayor concreción de esta posibilidad de sustitución, en tanto el artículo 48.b) 3º RU establece que “La Administración actuante puede admitir que los terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la ejecución de obras o la presentación de servicios de valor equivalente, previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme a las reglas previstas en el apartado 2 del artículo 438”.

Así, dicho artículo 438. apto. 2º establece que “Los convenios urbanísticos que establezcan condiciones para el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante deberán:



- a) *Justificar la imposibilidad de que el deber legal se cumpla mediante la cesión de parcelas edificables destinadas a la construcción de viviendas con protección pública.*
- b) *Respetar lo dispuesto en los artículos 368 a 382 bis en cuanto a destino y transmisión de los patrimonios públicos de suelo.*
- c) *Incluir una valoración del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante, practicada por técnicos competentes de dicha Administración, o en su defecto de la Diputación Provincial, así como de las obras o servicios sustitutorios, en su caso.”*

Conclusiones y Recomendaciones

Primera.- Este Consejo realiza una valoración global favorable del Proyecto de Decreto presentado y la modificación que el mismo supondrá sobre el Reglamento de Urbanismo, entendiendo que en virtud de dicha modificación se concretan los ámbitos de la Ley de Urbanismo que como consecuencia de la reforma de la misma habían sido objeto de *deslegación* (remisión al nivel jerárquico del Reglamento de ámbitos que se encontraban regulados en la Ley de Urbanismo), así como de aquellos otros aspectos que debían ser necesariamente modificados para adaptarse a la reforma legal.

Segunda.- Asimismo, y no obstante haberse producido una reforma reglamentaria un poco más lenta de lo que hubiera sido deseable, el CES observa que durante el período de audiencia han sido tenidos en cuenta muchas valoraciones procedentes de todos los sectores relacionados con la actividad urbanística, y que un importante número de alegaciones han sido incorporadas al texto, por lo que esta Institución valora positivamente la disposición de la Administración Autónoma en este sentido.



Tercera.- En relación a lo dispuesto en la *Observación Particular Vigésimoquinta* de este Informe, el CES valora favorablemente la mayor concreción efectuada en el Reglamento en lo relativo a la sustitución de la cesión de suelo por la entrega de su equivalente en efectivo, añadiéndose además ahora la posibilidad de dicha sustitución en la cesión de terrenos no sólo por su equivalente en efectivo, sino también por “...la ejecución de obras o la prestación de servicios de valor equivalente...”.(*artículo 48.b*) 3º RU).

Asimismo, esta Institución entiende que los requisitos que ha de cumplir el convenio que detalle dicha sustitución según lo señalado en el *artículo 438.2 RU*, pueden servir para garantizar que dicha sustitución se realice cuando exista verdadera causa justificada para ello.

Ahora bien, debe hacerse constar que, en cualquier caso y según la estimación del CES, en la modificación reglamentaria que se efectúa no llegan a otorgarse criterios fehacientes que expongan en qué consiste que “*los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública*”.

Por ello, más allá de la modificación que ya se propone en el Decreto, esta Institución consideraría recomendable la inclusión de criterios delimitadores u orientativos que dispusieran cuándo tiene lugar el concepto analizado (esto es, cuándo nos encontramos ante un caso en el que los terrenos no pueden destinarse a tal construcción de viviendas con protección pública), a fin de reducir cualquier posible discrecionalidad en esta materia, aun siendo consciente el CES que en ningún caso podría llegarse a recoger toda la casuística de supuestos que estarían incluidos dentro del concepto mencionado.

Cuarta.- En la *Observación Particular Decimonovena* de su *Informe Previo 1/08*, el Consejo sugirió realizar una redacción más precisa del *artículo 93.2 de la LU*, ya que de la misma parecía derivarse que la ocupación directa únicamente podía tener lugar con el consentimiento del propietario de los terrenos a ocupar.

En este sentido, el CES observa que en los preceptos que el Reglamento dedica a dicha figura (*artículos 228 al 232 RU*) y según la modificación que prevé el Proyecto informado, se sigue recogiendo el *consentimiento del propietario como*



requisito indispensable para que se produzca dicha ocupación directa, lo cuál supone, según la estimación de esta Institución, prácticamente una desnaturalización de dicha ocupación directa, salvo que se entienda que se trata de una forma de expropiación, en cuyo caso la figura de la “*ocupación directa*” debería incluirse de manera precisa en el apartado que la norma dedica a las actuaciones de expropiación.

Quinta.- Con la modificación que el Proyecto incluiría sobre el *RU*, los artículos *116.b)* para el Plan General de Ordenación Urbana, *130.f)* para las Normas Urbanísticas Municipales, *136.1.d)* para el Estudio de Detalle y *142.2)* para el Plan Parcial (entendiéndose también la aplicación cuando proceda para los Planes Especiales por la remisión contenida en el *artículo 148)* recogerían en materia de documentación un *Informe de sostenibilidad económica exigible cuando se establezcan determinaciones para el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable*, con arreglo a lo exigido por la normativa estatal en la materia.

Se acogería así, en el nivel del reglamento, una recomendación ya efectuada por el CES con ocasión de la Ley en la *Recomendación Séptima* de su *Informe Previo 1/08*, por lo que este Consejo valora positivamente esta modificación, aunque seguimos considerando que hubiera sido más deseable su inclusión en la propia Ley.

Sexta.- Uno de los aspectos mejor valorados por el Consejo en su *Informe Previo 1/08* con ocasión de la modificación de la Ley de Urbanismo, fueron los positivos avances que se introducían en materia de publicidad (*Observación Particular Decimoquinta de dicho Informe*).

En este sentido, cabe realizar una apreciación favorable de algunas otras novedades que el Proyecto informado introduce en el *RU en materia de publicidad y transparencia*, y que la Ley no contenía.

Por ejemplo, y con independencia de venir condicionado por el contenido del *artículo 11.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008*, la exigencia de la inclusión dentro de la memoria vinculante de un “*resumen ejecutivo*” en el que se hagan constar los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración así como en su caso, los



ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión [artículo 112 c) para el Plan General de Ordenación Urbana, 130 b) para las Normas Urbanísticas Municipales y 130 *quáter* b) para las Normas Urbanísticas de Coordinación y las Normas Urbanísticas Territoriales], todo ello, a juicio del CES, redundará en beneficio del conocimiento del ciudadano y en la mayor eficacia de las Administraciones Públicas en el desarrollo de la actividad urbanística.

En el mismo sentido, también consideramos favorable la regulación de los requisitos mínimos que debe tener el acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico que se publica en el BOCyL [artículo 175.1.a)].

Séptima.- También en lo que el CES considera mejora de las materias de publicidad y transparencia, desaparece el carácter potestativo que los modelos de solicitud de licencia urbanística tenían para los Ayuntamientos con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, ya que los Ayuntamientos mencionados estarán obligados a partir de ahora a regular tales modelos para simplificar la tramitación del procedimiento y facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida (*artículo 295*).

También merece una valoración positiva el que, dentro de la tramitación y resolución del procedimiento de declaración de ruina se incorpore la novedad de que debe abrirse un plazo de información pública, no inferior a dos meses (*artículo 326 RU*), dándose así audiencia a cualquier particular, más allá de aquellos a los que hasta ahora se daba audiencia durante la tramitación de este procedimiento.

Octava.- El Proyecto contiene una ligera modificación en la redacción del vigente *artículo 86.4 RU*, ahora convertido en el *artículo 86.bis.4 del nuevo RU*.

No obstante, y teniendo en cuenta que, en la actualidad, la sociedad ha cambiado sustancialmente, y con ella la composición de las familias, el concepto inicial de densidad también ha variado, por lo que el Consejo considera adecuada la adaptación de la normativa a esta nueva realidad.



Por ello el CES recomienda que la redacción propuesta en el proyecto que se informa, debe ser modificada, en el sentido de que en este apartado 4 del nuevo artículo 86 bis, debería sustituirse el actual texto a partir de las palabras “*dos de superficie útil*” incluyendo lo siguiente: “*...superficie útil menor de 70 metros cuadrados y calificada dentro del régimen de vivienda protegida, sin que ello suponga el aumento de la edificabilidad atribuida*”.

Novena.- Reiterando lo ya manifestado en la Observación Particular Undécima de su Informe Previo 1/08 emitido con ocasión de la Ley 4/2008, este Consejo considera que pueden estar justificadas las excepciones que para la reserva de viviendas con protección pública en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable cabe establecer en el planeamiento general de forma excepcional y justificada en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

Ahora bien este Consejo insta de nuevo a las Administraciones Públicas intervinientes en la actividad urbanística para que tales excepciones se establezcan tal y como se señala “*de forma excepcional y justificada*”. Es decir, ha de llamarse decididamente la atención a que tales supuestos han de constituir siempre la excepción el planeamiento y no la regla general, que es la de una reserva “*para viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable*”, de acuerdo a lo contenido en el Reglamento de Urbanismo que se informa en los artículos 87.2 para el Plan General de Ordenación Urbana y el 122.2. e) para Normas Urbanísticas Municipales.

Décima.- Por otra parte, y siguiendo con esta materia, el CES en su *Informe Previo 1/08, sobre el Anteproyecto de Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo*, planteaba una Recomendación Sexta, que consideramos conveniente reiterar aquí también: *con referencia a lo dispuesto en los artículos 38.2.b) y 125.1.b) de la LU, que resultaría tras el proyecto que se informa, el CES considera que debería incluirse en el artículo 38.2.b), que la reserva para viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y*



suelo urbanizable, deberá dedicarse mayoritariamente a los regímenes de protección pública “general y especial”.

En el mismo sentido, y en lo que se refiere al artículo 125.1.b), considera el CES que en lo que respecta a la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública deberían dedicarse también mayoritariamente a los regímenes de protección pública “general y especial”.

Aunque la Consejería de Fomento consideró que esta Recomendación del CES tendría mejor acogida en el Proyecto de Ley del Derecho a la Vivienda actualmente en redacción, este Consejo estima que podría aprovecharse la actual modificación del vigente Reglamento de Urbanismo de la Comunidad para contemplar estos supuestos, efectuando las oportunas modificaciones a las redacciones de los vigentes artículos 87 y 122.2.e) del RU.

Undécima.-Con referencia al *artículo 173, sobre modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población*, considera el Consejo que con frecuencia nos encontramos en las ciudades de nuestra Comunidad con barrios que no cuentan con dotaciones urbanísticas públicas (espacios libres y equipamientos), o éstas son muy escasas.

Siempre que se plantea una operación de reforma interior para la consecución de los objetivos previstos en el *artículo 86 bis 2 a) del RU* en la modificación que se prevé, estos ámbitos, degradados en muchas ocasiones, y con carencias significativas en cuestiones de habitabilidad y salubridad, no son susceptibles de conseguir mejoras en su desarrollo, al no resultar posible el mismo, puesto que, al intentar reservar las superficies de dotaciones que establecen los correspondientes artículos del Reglamento, y a la vista de la densidad existente en tales barrios, nos encontraríamos que haría falta más terreno que el del propio ámbito de actuación.

Considera el CES que es preferible, desde el punto de vista social, que los vecinos de dichos barrios puedan ver resueltos sus problemas disponiendo de adecuadas dotaciones urbanísticas públicas (aunque sea en menor medida que en otros lugares), frente a la alternativa que supondría mantenerse en la situación actual, sin dotaciones urbanísticas, ni posibilidades de mejora de su calidad de vida.



Por ello el CES recomienda la introducción de una *nueva letra c)* en el *artículo 173.1 RU* con el siguiente contenido: *“en el suelo urbano no consolidado, en aquellos casos contemplados en el artículo 86 bis.2.a), la reserva para dotaciones urbanísticas públicas deberá mantener la proporción existente en el conjunto urbano al que pertenezcan, con un mínimo de 5,00 m² de dotaciones públicas por cada 100 m² edificables”*; con lo cual la actual *letra c)* del *artículo 173.1* pasaría a ser *letra d)* comenzando su redacción en los siguientes términos: *“En el resto de suelo urbano no consolidado...”*.

Duodécima.- Respecto al *artículo 246* (definición de derechos) el CES considera que dado el hecho de que a diferencia de suelo urbanizado, donde en principio todas las fincas aportadas tienen el mismo valor, en los sectores de suelo urbano no consolidado se pueden producir numerosas e importantes diferencias entre las distintas parcelas que conformen una unidad de actuación determinada.

Por ello, y dado que parece lógico que en estos últimos casos se valoren las parcelas aportadas por su justo valor, el CES recomienda la inclusión de un segundo párrafo en el *apartado a) del artículo 246*, con el siguiente tenor: *“En los sectores de suelo urbano no consolidado, donde exista valor de ponencia catastral, se podrán aplicar coeficientes correctores a efectos de valorar las distintas parcelas aportadas. Estos coeficientes guardarán una razón de proporcionalidad similar a la que exista entre los valores básicos de repercusión recogidos en las ponencias de valores catastrales de las distintas parcelas.”*

Decimotercera.- En relación, y como complemento de lo señalado en la Recomendación novena del *Informe Previo 1/2008, sobre el Anteproyecto de Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo*, este Consejo entiende que deben concretarse, en la manera que la normativa básica en la materia lo permita, cuáles son las entidades de carácter asistencial, social y sindical a las que hace referencia el *Art. 381.1.f)* del Reglamento que se informa, distinguiéndose claramente las entidades de carácter sindical, de aquellas otras sin ánimo de lucro a las que quiera referirse el Reglamento.



Decimocuarta.- El CES solicita que con ocasión de la modificación del Reglamento de Urbanismo por el Proyecto de Decreto informado se recoja la participación de los Agentes Económicos y Sociales más representativos de la Comunidad en los Órganos de Coordinación Administrativa regulados en los *artículos 408 a 421 del citado RU*, por aplicación de la *Ley 8/2008, de 16 de octubre, para la Creación del Diálogo Social y Regulación de la Participación Institucional*.

Decimoquinta.- Respecto a la modificación que se propone en el nuevo texto en la *Disposición Adicional Única en el apartado b) 7º* (parcelación), añadiendo a la redacción hoy vigente algunas precisiones, el CES considera más adecuado mantener la redacción originaria de dicho concepto, al ser el mismo tradicionalmente aceptado y aplicado de forma pacífica por los ciudadanos, teniendo en cuenta además que el control que se propone resultaría complicado y difícil de aplicar en la práctica.

Decimosexta.- La *Disposición Transitoria Cuarta del RU* referida a la *vigencia de los instrumentos de planeamiento general adaptados a la Ley de Urbanismo*, requeriría, a juicio de este Consejo, la inclusión de un nuevo apartado dentro de la letra c) de dicha disposición referida a *suelo urbanizable no delimitado* con objeto de completar y aclarar el apartado 2º de la misma letra referente a planes parciales que puedan acogerse a la *Disposición Transitoria Segunda de la Ley 4/2008*, garantizando una mayor seguridad jurídica en los futuros procesos urbanísticos. Dicho apartado 3º tendría la siguiente redacción: *“En particular, la previsión contenida en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre urbanismo y suelo, con respecto a los instrumentos y procedimientos urbanísticos en tramitación a la entrada en vigor de dicha Ley, se entienden resueltos con la aprobación provisional de los mismos por la administración competente para su tramitación.”*



Decimoséptima.- Con el mismo objetivo de tratar de aclarar la resolución de los instrumentos y procedimientos urbanísticos en tramitación, el CES propone un nuevo apartado 4 en la *Disposición Transitoria Séptima* reguladora de estos supuestos con el siguiente tenor literal: “*Se entenderá que está resuelto un instrumento o procedimiento cuando la administración actuante haya efectuado su aprobación provisional o trámite equivalente.*”

Decimoctava.- En el Anteproyecto de Ley 4/2008 que fue objeto del *Informe Previo 1/08* existía una Disposición Final Segunda relativa a autorizar a la Junta de Castilla y León “*para elaborar y aprobar un texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de urbanismo en Castilla y León, con objeto de regularizarlas, aclararlas y armonizarlas, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley*”.

En la Ley finalmente publicada no se contiene mención alguna a dicha autorización para la elaboración de dicho texto refundido. Sin embargo, tras el análisis efectuado del Proyecto de Decreto, este Consejo consideraría muy conveniente que se otorgara una autorización, necesariamente por norma legal, a la Junta de Castilla y León, con el objeto de que se elabore y apruebe un texto refundido de estas características.

El carácter integral que el Reglamento de Urbanismo posee en nuestro Ordenamiento obliga, para proceder a la concreción o desarrollo de la Ley, a la reproducción de numerosos preceptos legales lo cuál, según el CES, puede ocasionar problemas cuando el Reglamento no se sujeta a la literalidad de la Ley (como se expresa por ejemplo con las expresiones “*metros cuadrados construibles*” y “*metros cuadrados edificables*” en la *Observación Particular Decimotercera* de este Informe Previo).

Es por ello que, dada la complejidad de la materia de Urbanismo y Suelo, para evitar confusiones, reiteraciones y remisiones innecesarias, esta Institución consideraría que en aras de una mayor seguridad jurídica y facilitación de la labor de intérpretes y aplicadores, sería especialmente deseable, ahora con mayor motivo aún que en la mencionada reforma de la Ley, la figura de un Texto Refundido que regularice, aclare y armonice las normas anteriores, teniendo en cuenta además, que



existen preceptos en la Ley que realmente parecerían más lógicos del Reglamento y, que en éste no se desarrollan algunos aspectos que, aunque incluidos en la Ley, realmente debieran ser desarrollados expresamente en el Reglamento.

Valladolid, 15 de abril de 2009

El Presidente

El Secretario General

Fdo.: José Luis Díez Hoces de la Guardia

Fdo.: José Carlos Rodríguez Fernández