

IP 6/02

Informe Previo

sobre el anteproyecto de Ley de **Modificación**
de la Ley de **Urbanismo** de Castilla y León

Fecha de aprobación:
Comisión Permanente 30 /05/02

Informe Previo

sobre el Anteproyecto de Ley de Modificación

de la Ley de Urbanismo de Castilla y León

El Anteproyecto de Ley, arriba reseñado, fue remitido al Consejo por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, con fecha 22 de mayo de 2002, número de registro de entrada 282/02, solicitándose su tramitación por el procedimiento de urgencia, por razones de interés público.

La Comisión Permanente estudió y resolvió el presente Informe en su sesión de 30 de mayo, dándose cuenta del mismo en la siguiente sesión plenaria.

I Antecedentes

Primero.- La Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999, de 8 de abril, en cuanto el Anteproyecto supone una modificación de la misma.

Segundo.- El Informe Previo 1/98 del CES, por el que se informó el Anteproyecto de Ley de la Actividad Urbanística de Castilla y León.

II Observaciones

Observaciones Generales

Única.- El Anteproyecto modifica parcialmente los artículos 38, 52, 55 y 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, así como la Disposición Transitoria Tercera.

En virtud de la Disposición Derogatoria de este anteproyecto, se deroga expresamente el apartado 2 b) del artículo 138 y los apartados 1 y 2 de la Disposición Transitoria Tercera, de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Estas modificaciones se apoyan en razones de experiencia en la aplicación de la Ley, en beneficio de una mayor eficacia de la misma.

Observaciones Particulares

Primera.- Al artículo 38.2. Este artículo suprime la limitación referida a “municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes”, de tal modo que, después de la modificación, ha de entenderse que la obligación de fijar una reserva de suelo para usos no predominantes alcanza a todos los municipios (de hecho los grandes municipios cuentan con Plan General).

Dado que esta nueva obligación supone una carga para los promotores, debe garantizar la Administración que se incluye en todos los municipios pues de lo contrario se crearían distintas condiciones en las ofertas de suelo.

La expresión “usos no predominantes” se vienen refiriendo a uso comercial, de oficinas, etc., pero no resultaba pacífico entender que, entre éstos, pudiera encontrarse la construcción de viviendas de protección oficial. La jurisprudencia venía negándolo por carecer de base legal para hacer una interpretación extensiva a este uso como “no predominante”.

Con el Anteproyecto que se informa se otorga la base legal para incluir la edificación de viviendas con cualquier régimen de protección (VPP, VPT, etc.) en esas reservas de suelo. Con ello no sólo se aporta suelo para esas viviendas sociales, sino que además, se quiere evitar crear barrios dormitorio aislados de otros usos (como ha sucedido en Francia, por ejemplo), fomentando la cohesión social y una adecuada combinación de usos. No obstante la referencia que en el párrafo 2 a) de este artículo se hace a que “podrá incluirse la edificación...” debe sustituirse por “se incluirá la edificación de...”

El Anteproyecto establece los mínimos en cuanto a porcentaje de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con algún régimen de protección, que en la redacción vigente se remitían a un posterior desarrollo reglamentario, fijándolos en una horquilla del 10 al 50% en el caso del suelo urbanizable delimitado, y en el 30% del aprovechamiento de cada sector en el supuesto de suelo urbanizable no delimitado. El CES recomienda a los Ayuntamientos, que dentro de los límites establecidos, apliquen los porcentajes superiores, procurando conseguir una mezcla equilibrada de los grupos sociales, usos y actividades a fin de fomentar la cohesión social.

Con esta horquilla se garantiza el ámbito de autonomía municipal, ya que el planeamiento es iniciativa municipal.

En realidad, estos porcentajes se han elegido a partir de la experiencia y la negociación ya que se trata de una cuestión de gestión política.

Segunda.- Al artículo 52.4. La modificación del momento de solicitar la aportación de los Informes preceptivos se justifica en la conveniencia de agilizar el procedimiento, pues la experiencia venía mostrando cómo el retraso de alguno de estos informes paralizaba los trámites.

De tal forma que, disponiendo de todos estos Informes desde el primer momento “previamente al acuerdo de la aprobación inicial”, se estará en mejores condiciones de conocimiento y de tramitación sin interrupciones.

Se ha aprovechado para introducir algunos cambios respecto a algunos de los entes informantes, y así se sustituye la referencia a la Comisión Territorial de Urbanismo por la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

El Informe que se viene pidiendo al Registro de la Propiedad desaparece y pasa a considerarse la intervención del Registro a los solos efectos de publicidad, por lo que se añade al texto vigente: “Asimismo, una vez aprobados inicialmente los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento deberá remitir un ejemplar de los mismos al Registro de la Propiedad”.

Respecto a la intervención del Estado, que venía siendo preceptiva en virtud de sus competencias sectoriales (sobre carreteras, aguas, etc.) y que a partir de la LOFAGE, en 1998, se producía la coordinación de todos estos informes sectoriales a través de las Delegaciones del Gobierno, para evitar la necesidad de dirigirse a todos esos diferentes organismos, se ha preferido una remisión a “la legislación sectorial del Estado”, pues no se ganaba en eficacia con el procedimiento vigente.

Para evitar que la falta de uno de estos informes paralice la tramitación, se concede en la actual redacción, valor de silencio positivo, entendiendo favorable el informe “si no se comunica la resolución al Ayuntamiento antes de estos tres meses, desde la recepción del instrumento, en defecto de regulación sectorial”; el nuevo texto establece el tope para recibir los informes “antes de la finalización del periodo de información pública”, con iguales efectos de considerar favorable el mismo.

Tercera.- Al artículo 55.5. Es nuevo todo este párrafo, ubicado en un artículo que se refiere a la aprobación del planeamiento de desarrollo (planes parciales, estudios de detalle, planes especiales, etc.) y permite a la Junta de Castilla y León delegar en los Ayuntamientos (sólo en aquellos que ya disponga de planeamiento general adaptado a la nueva Ley de Urbanismo) la competencia para la aprobación de los instrumentos de planeamiento.

Con la intención de evitar la discrecionalidad en la delegación de esta competencia se añade “atendiendo a circunstancias objetivas de carácter general” y cita dos a modo de ejemplo: situación o población. Por lo que entendemos que la delegación habrá de ser motivada y fundada en una de esas circunstancias objetivas y generales.

Cuarta.- Al artículo 58.3 a). Este apartado del artículo tiene dos partes; la primera de ellas reproduce el texto de la Ley de Urbanismo vigente, si bien, exigiendo en el Anteproyecto la adaptación del Plan General a la nueva Ley, para reconocer a los Ayuntamientos la competencia de aprobación definitiva de las “modificaciones de los instrumentos de planeamiento”.

Lo novedoso de la modificación está en el último párrafo del texto, que supone una descentralización competencial a favor de los municipios adaptados a la nueva Ley de Urbanismo, como consecuencia del Pacto Local.

Quinta.- Disposición Transitoria Tercera 1.a). Por razones prácticas de experiencia, la Disposición Transitoria Tercera de la Ley, en este apartado 1.a), no contemplaba todas las equivalencias de los regímenes que había de aplicar en función del suelo, con las salvedades que en cada caso (atendiendo a los casos particulares de las provincias con Planes Generales anteriores a la Ley) debían establecerse.

Por eso se hacía necesario contemplar otros supuestos además de los que recoge la Ley, especificándose y ampliándose en el Anteproyecto mejor y con más detalle las salvedades. Con buen criterio se ha preferido derogar los apartados 1 y 2 (completos) de la Disposición Transitoria Tercera, que introducir modificaciones parciales de la misma pues esto último, dificultaría su entendimiento y lectura.

III Conclusiones y Recomendaciones

Primera.- El CES acoge favorablemente la norma por cuanto al garantizar que entre los usos no predominantes puede entenderse incluida la edificación de viviendas protegidas, está reservando suelo para este tipo de viviendas de naturaleza social, lo que sin duda es un modo de favorecer su construcción, siendo ésta una demanda reiterada por el Consejo en muchos de sus informes.

La modificación introduce también una serie de cambios, apoyados en la experiencia, para facilitar y agilizar la gestión urbanística que contribuye a mejorar su eficacia.

Segunda.- Considerando que la modificación lo es a una Ley muy reciente, de abril de 1999, y la importancia de la propia ley que se modifica, debe hacerse un mayor esfuerzo en la Exposición de Motivos por justificar la misma en razones de necesidad, oportunidad y eficacia.

Tercera.- En el nuevo apartado quinto del artículo 55 es necesario fijar unos criterios que sirvan de referencia para concretar esas “circunstancias objetivas de carácter general”, como pueden ser el número de habitantes, acreditar medios técnicos suficientes, crecimiento demográfico del municipio, población demandante de vivienda y suelo, ubicación colindante a municipios urbanos u otros. Aunque puedan confiarse éstos a un posterior reglamento de desarrollo.

Cuarta.- Al desaparecer del artículo 52.4 la Comisión Territorial de Urbanismo como ente que debe emitir informe en lo relativo al modelo territorial de Castilla y León y ser sustituido, este informe, por otro de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, los agentes sociales que están representados en la Comisión Territorial quedan fuera de este trámite. Este Consejo Económico y Social considera que debe mantenerse el informe vinculante de la Comisión Territorial de Urbanismo como viene regulado en la actual Ley de Urbanismo de Castilla y León y además debe ampliarse en esta Comisión, así como en el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio la participación de los agentes económicos y sociales más representativos.

Por otro lado, cuando dice “el Ayuntamiento deberá remitir un ejemplar de los mismos al Registro de la Propiedad”, debe añadirse “a los efectos de publicidad registral”, pues dado que en la Ley actualmente vigente el informe del Registro de la Propiedad es preceptivo, pudiera inducir a confusión la intervención del Registro en la nueva redacción del artículo.

Quinta.- El CES considera que no se han desarrollado suficientemente las viviendas protegidas, por lo que recomienda a los Ayuntamientos aumentar la dotación de suelo para este tipo de vivienda, procurando conseguir, como se ha citado en las observaciones particulares, una mezcla equilibrada de los grupos sociales, usos y actividades a fin de fomentar la cohesión social.

Valladolid, 30 de mayo de 2002

El Presidente

El Secretario General

Fdo.: Raimundo M. Torio Lorenzana

Fdo.: José Carlos Rodríguez Fernández