

# ANÁLISIS DE LA NUEVA LEY DE URBANISMO, APROBADA EN SEPTIEMBRE Y REGLAMENTO DE URBANISMO EN FASE DE APROBACIÓN

PONENCIA GRUPO SOCIALISTA.

D. Fernando Campo Crespo, Vicepresidente de la FRMPCyL

*Esta Ponencia tiene como objetivo analizar la modificación introducida en la nueva Ley de Urbanismo*

## MODIFICACIONES DE LA LEY:

- Reserva de suelo para viviendas de VPO
- Suelo rústico
- Suelo urbanizable
- Competencias municipales
- Patrimonio municipal de suelo

### 1. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA

- *“El planeamiento deberá reservar 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. No obstante, de forma excepcional y justificada, el planeamiento general podrá:*
- *1º. En suelo urbano no consolidado, reducir la reserva al 10 por ciento en determinados sectores de los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana y excusarla en determinados sectores de los demás Municipios, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del Municipio y del sector.*
- *2º. En suelo urbanizable, reducir la reserva al 20 por ciento en determinados sectores de los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana y al 10 por ciento en determinados sectores de los demás Municipios. “*

### 2. SUELO RÚSTICO

- *“2. Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, conforme al artículo 25 y a las condiciones que **reglamentariamente** se señalen :*
- *a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y otras análogas.*
- *b) Actividades extractivas, incluida la explotación minera y las canteras.*
- *c) Obras públicas e infraestructuras en general.*
- *d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.*

- *e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.*
- *f) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.*
- *2. El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en el artículo 99 para la obtención de las licencias urbanísticas, con las particularidades que se señalen reglamentariamente.”*

### 3. SUELO URBANIZABLE

- Se clasificarán como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:
- a) Que su transformación en suelo urbano se considere necesaria a la vista de las demandas justificadas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos.
- b) Que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población. Este requisito puede excusarse de forma justificada, y con las limitaciones que se señalen **reglamentariamente**:
- 1º. Cuando el uso predominante sea industrial.
- 2º. Cuando los terrenos estén separados del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable o por terrenos protegidos por la legislación sectorial.
- 3º. Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio

### 4. COMPETENCIAS MUNICIPALES

#### INICIATIVA DE LOS PROPIETARIOS

La ley permite que *“Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable que aún no tengan ordenación detallada tienen derecho a promover su urbanización, presentando al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, tras cuya aprobación se aplicará el régimen de derechos y deberes definido en los artículos 17 y 18.”*

#### INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

En el artículo 33-4 la Junta de Castilla y León asume competencias que son plenamente municipales, así va ser la propia Junta la que a través de instrumentos de ordenación del territorio va a poder establecer determinaciones de planeamiento propias de la competencia municipal siempre que se den unas condiciones que también recoge la propia ley, pero que al ser conceptos jurídicos indeterminados va a poder campar a sus anchas sobre las competencias urbanísticas propias de los ayuntamientos.

- **Artículo 20**
- **Deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas**
- La promoción de las actuaciones urbanísticas comporta los siguientes deberes:

- a) Entregar al Ayuntamiento los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas. En suelo urbano consolidado, la entrega se limita a los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. En suelo urbano no consolidado y urbanizable, se incluirán los terrenos destinados a sistemas generales, así como a la conexión del sector con dichos sistemas generales y a la ampliación o refuerzo de estos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.
- b) Entregar a la **Administración** actuante (Junta de Castilla y León), los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, libres de cargas de urbanización. La Administración actuante puede admitir que dichos terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo.

### CRECIMIENTO COMPACTO

- *El planeamiento orientará el crecimiento de los núcleos de población a completar las tramas urbanas existentes y a solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados, con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos. A tal efecto, salvo que los **instrumentos de ordenación del territorio establezcan expresamente otros criterios, el planeamiento no podrá generar nuevos núcleos de población ni modificar los existentes de manera que se altere sustancialmente su capacidad o superficie, ni podrá prever desarrollos que comprometan la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios de interés general***

## 5. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

- Destino del patrimonio municipal del suelo: conservación, gestión o ampliación del propio patrimonio.
- Ahora se añade: "... siempre que sean gastos de capital, es decir inversiones, no gasto corriente"
- Antes y ahora: construcción de viviendas de protección pública"
- Ejecución de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los sistemas generales.
- Ahora se añade el pago de los gastos de urbanización de actuaciones de iniciativa pública (calles).
- Gestión: por las administraciones públicas o por empresas públicas creadas ad hoc.
- En la transmisión se debe asegurar la vinculación a los fines y si son viviendas se debe asegurar el precio máximo de venta.
- Se hará por concurso, por precio no inferior al valor de su aprovechamiento mediante enajenación o permuta.
- De forma gratuita a favor de administraciones públicas, entidades de derecho público, empresas públicas, para destinarlos a algunos de sus fines.
- A favor de entidades privadas sin ánimo de lucro, siempre con el compromiso del art.125.
- La enajenación mediante subasta de los bienes que resulten incompatibles para cumplir los fines del propio patrimonio y los ingresos obtenidos formarán parte del patrimonio público del suelo.