


03 ACTUALIDAD

Medidas sobre urbanismo y suelo en Castilla y León

La  **Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo**, publicada en el BOE de 8 de octubre de 2008, pretende apoyar la política de vivienda en un momento de gran sensibilidad social, así como al sector de la construcción, que ha contribuido de forma relevante al desarrollo social y económico de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

Esta nueva Ley se articula en torno a cinco estrategias:

- Reforzar los instrumentos de apoyo a la política de vivienda
- Profundizar en la exigencia de calidad de vida
- Garantizar el acceso a la información
- Mejorar los mecanismos de coordinación administrativa
- Simplificar la normativa para hacerla ágil y eficaz

La primera estrategia responde directamente al objetivo central de esta Ley, al insistir en el **carácter instrumental del urbanismo respecto de las políticas sociales, en especial la de vivienda**. Responden también a esta estrategia la obligatoriedad de que los Planes Generales delimiten reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo; la posibilidad de establecer densidades superiores a las normales en actuaciones de reforma interior; la previsión de que ciertas tipologías de integración social tengan la consideración de equipamiento y la regulación detallada de la reserva para la construcción de viviendas de protección pública. En este caso, la regla general es reservar del 30 al 80 % de la edificabilidad residencial, mientras que las excepciones, siempre justificadas, permitirán introducir cierto grado de flexibilidad en un territorio con gran variedad de situaciones sociales.

Se reforman en profundidad los **patrimonios públicos de suelo**, en línea con lo establecido en la legislación estatal, que ha atendido a la Administración Local para racionalizar esta institución. Los patrimonios públicos de suelo estarán integrados tan sólo por los bienes obtenidos como participación pública en el aprovechamiento urbanístico, más los bienes incorporados al proceso urbanístico como suelo urbano no consolidado o urbanizable. En estas condiciones resulta factible el carácter de “patrimonio separado” y adscribirlo con claridad a las finalidades urbanísticas que señala la Ley de Suelo, destacando la construcción de viviendas protegidas.

El segundo bloque de reformas insiste en el carácter instrumental del urbanismo para las políticas sociales, que se manifiestan en la **ciudad como marco de convivencia**; el derecho a la vivienda implica su ubicación en un entorno adecuado y bien servido por dotaciones urbanísticas.

Se insiste en que la planificación no debe ser una práctica burocrática mientras se alcanza la condición de suelo urbano consolidado, entendido a veces como ausencia de límites: los estándares con los que se aprueba un nuevo sector son un compromiso de la Administración con los ciudadanos que no tiene fecha de caducidad. Pero esta previsión tiene que ser realista y por este motivo se permiten otras densidades en cierto número de casos, así como reducciones en el cómputo de la edificabilidad para usos cuya implantación quiera incentivarse.

La **protección del medio ambiente y del patrimonio cultural** es un objetivo común de las políticas públicas que se enmarca de forma natural en la **estrategia pro calidad de vida**. En este sentido, esta Ley además de promover el urbanismo

compacto, traslada recientes normas ambientales a la definición del suelo rústico con protección natural, y refuerza la protección del suelo rústico con la prohibición de obras de urbanización. También se cumple el mandato de la *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos en determinados planes y programas en el medio ambiente*, al regular el proceso de evaluación ambiental dentro del procedimiento de aprobación del planeamiento urbanístico.

Las **medidas a favor de la transparencia administrativa**; es decir, de la mayor y mejor información, es una de las que merecen más atención dentro de esta nueva normativa. Es en el planeamiento donde se insiste más, haciendo ya obligatoria la publicación en páginas Web no sólo de los anuncios oficiales de información pública y aprobación definitiva sino también de los otros instrumentos, tanto de los aprobados como de los que se tramiten. Las Diputaciones Provinciales jugarán un papel importante para ayudar a los pequeños municipios que no puedan asumir estas nuevas obligaciones.

Otras medidas en esta línea son: la ampliación a dos meses del plazo de información pública para los instrumentos que estén sometidos a evaluación ambiental; la obligación de notificar a los alegantes la suerte que hayan corrido sus pretensiones, motivadamente; la asignación al Boletín Oficial de Castilla y León el papel de medio de comunicación oficial a efectos urbanísticos, mientras que en la actualidad la información debe rastrearse en diez boletines diferentes.

Los convenios concentran mandatos a favor de la transparencia: deberán someterse al procedimiento normal de tramitación para los instrumentos de gestión, incluida la información pública y la publicación oficial; estarán sometidos a la conformidad de los propietarios afectados, en cuanto sus compromisos excedan de los deberes urbanísticos normales; y no podrán autorizar la percepción anticipada de prestaciones.

Otras medidas a favor de la transparencia se recogen en otros apartados de la Ley: notificar al registro de

la Propiedad la incoación de procedimientos sancionadores; remitir al Registro de Urbanismo los instrumentos de planeamiento y gestión de aprobación municipal, como requisito para su publicación oficial; habilitar la consulta de dichos instrumentos en la página Web municipal, con el auxilio, si fuese necesario, de la Diputación Provincial. Se añaden además nuevas reglas para las consultas urbanísticas, y para el informe de seguimiento de la actividad urbanística, introducido por el Reglamento, que se hace obligatorio para la Junta de Castilla y León y los Ayuntamientos con más de 5.000 habitantes.

La cuarta estrategia de la Ley versa sobre la **coordinación administrativa**. Es en el planeamiento donde la necesidad de profundizar la coordinación administrativa se ha hecho más evidente en los últimos años. Por este motivo, se regulan las Normas Urbanísticas de Coordinación, instrumento específicamente urbanístico para ámbitos que excedan de los límites municipales, y las Normas Urbanísticas Territoriales, ante la evidencia de que muchos de los 1.700 Municipios con menos de 500 habitantes difícilmente serán capaces de abordar su propio planeamiento a medio plazo y, por lo tanto, seguirán necesitando un tratamiento específico.

En cuanto a los trámites ambientales, se aclara cuáles son los instrumentos que deben ser objeto de evaluación ambiental o de evaluación de impacto ambiental y se remite al reglamento la adaptación del planeamiento urbanístico a sus peculiaridades procedimentales.

La última estrategia se refiere a la **simplificación normativa**. Se remiten a la regulación reglamentaria normas de procedimiento y pormenores técnicos mediante los cuales la Ley de Urbanismo combata su inicial ausencia de desarrollo: un problema superado al aprobarse el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.