

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA-LA MANCHA

16732 *Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*

Las Cortes de Castilla-La Mancha han aprobado y yo, en nombre del Rey, promulgo la siguiente ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Modificación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística

El actual cuerpo legislativo urbanístico de Castilla-La Mancha ha superado ya diez años de vigencia, durante los que se ha garantizado una estabilidad normativa para la actividad urbanística. Esta estabilidad, necesaria para la seguridad jurídica de todos los operadores que intervienen en el mercado del suelo y que garantiza su equilibrado cumplimiento, no se encuentra reñida con la oportunidad de adaptar la normativa vigente a las necesidades sociales, así como, aprovechando la experiencia acumulada en su aplicación, introducir elementos de mejora en su regulación. En esencia, el urbanismo tiene como principal misión satisfacer las necesidades sociales vinculadas a los usos del suelo, de forma que los instrumentos de planificación sean capaces de atender las demandas sociales de suelo residencial, industrial, dotacional o, en otros casos, la necesidad de preservar determinados suelos de su desarrollo urbanístico.

La conveniencia de formular esta reforma de la normativa urbanística de Castilla-La Mancha ha surgido en el debate social planteado sobre las necesidades de vivienda en nuestra Comunidad y que ha dado lugar al Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha, de esta forma, la presente Ley constituye uno de los resultados del Pacto, ejemplo de participación social en la elaboración de medidas públicas.

Las políticas de suelo y de vivienda deben, inexcusablemente, ir de la mano. Cierto es que las políticas de suelo no tienen como único objetivo el de la producción de suelo residencial, debiendo tener una perspectiva omnicompreensiva de todos los usos que deben integrarse en la ciudad, pero no es menos cierto que la vivienda, y el acceso a la misma por parte de los ciudadanos, requiere una atención prioritaria de todas las Administraciones públicas.

Por ello, con la finalidad de garantizar una mejor interacción entre las políticas de suelo y de vivienda, así como introducir mejoras en los procedimientos de determinados instrumentos urbanísticos que permitan la agilización de sus trámites y doten a los mismos de una mayor transparencia y seguridad jurídica, y sobre la base de las competencias que corresponden a la Comunidad Autónoma en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, contenidas en la Constitución Española y en su Estatuto de Autonomía, se modifican por medio de la presente Ley algunos aspectos de la normativa vigente.

II

Modificaciones para dinamizar la producción de suelo para viviendas sujetas a algún tipo de protección pública

Un primer bloque de las modificaciones legislativas introducidas por la presente Ley de medidas urgentes se centra en la nueva regulación de la reserva de suelo para

III

Medidas para la agilización de procedimientos relativos a instrumentos Urbanísticos contenidos en el Texto Refundido

A sumar a lo anterior es la consideración como necesaria la introducción de una serie de medidas cuyo objetivo es la agilización de procedimientos y el incremento de la participación pública y la seguridad jurídica en los mismos, medidas estas que por sí mismas mejorarán la aplicación diaria de la vigente normativa urbanística.

Este elenco de medidas pasa desde el reconocimiento expreso en nuestra normativa de la acción pública en materia urbanística o del derecho de los ciudadanos a solicitar y obtener de la Administración competente información sobre el planeamiento urbanístico vigente, hasta la mejora de las reglas de comunicaciones y reflejo en el Registro de la Propiedad de la formulación de los Programas de Actuación Urbanizadora para garantizar un nivel óptimo de seguridad jurídica, o el reconocimiento expreso de que, durante el trámite de información pública de los instrumentos de equidistribución, los propietarios y el agente urbanizador puedan alcanzar acuerdos para la retribución en terrenos de las indemnizaciones, pasando por los requisitos exigidos para la adaptación al TRLOTAU de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento y los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano, a través de una previsión de un régimen transitorio específico en el seno de esta Ley.

Especial relieve presentan aquellas medidas que tienden a la simplificación y a la agilización de los procedimientos para la aprobación de los distintos instrumentos urbanísticos, y que tienen como especiales destinatarios a los Ayuntamientos de la región. Entre ellas cabe destacar, en primer lugar, aquellas que se refieren al trámite de concertación interadministrativa, cuyo objeto se ha reconducido a aquellas innovaciones del planeamiento que pudiéramos llamar sustantivas por afectar a su ordenación estructural, y en la cual se ha fomentado la participación de personas vinculadas a la protección del medio ambiente. A la par se ha procurado la perfección de la figura al plasmar en un órgano colegiado, la Comisión de Concertación Interadministrativa, la función de armonización que persigue la concertación interadministrativa y que reducirá la labor de armonización que hasta el momento realizaban los Ayuntamientos respecto de los diversos informes sectoriales concurrentes, los cuales pasarán con esta medida a plasmarse en un único informe fruto de una labor de coordinación entre las Administraciones implicadas, lo cual facilitará notablemente las labores de tramitación para los Municipios.

Por su parte, fija su atención la norma sobre los distintos procedimientos de aprobación de instrumentos urbanísticos que deben de coordinar su tramitación con la propia de los instrumentos ambientales. A tal fin se prevé en la norma la concurrencia y armonización de ambos procedimientos, en especial en lo que toca a sus respectivos y esenciales trámites de consultas y de información pública, de manera que estos puedan realizarse de manera conjunta y bajo un plazo común, lo que sin duda asegurará la coordinación y el consenso entre la política medioambiental y la propia de la ordenación del territorio y el urbanismo.

En esta línea también resulta de relevancia la medida dirigida a dinamizar la respuesta que el planeamiento municipal ha de otorgar a las cambiantes necesidades que la sociedad requiera en cada momento, en orden a la más ágil adaptación de sus determinaciones, y que consiste en el cambio del concepto de densidad residencial por el de densidad poblacional. De esta forma, se abandona el paradigma de la densidad residencial que se focalizaba, fundamentalmente, en la fijación de límites máximos del número de viviendas, límites que congelaban el planeamiento e impedían adaptar el número de viviendas y su tamaño a las necesidades reales en cada momento. Tomando como perspectiva la densidad poblacional y tomando un valor medio como referencia inmediata se evita que el número de viviendas sea un problema en la ejecución del planeamiento, garantizándose, a la vez, que las ciudades se proyecten con las dotaciones y equipamientos necesarios para el número de personas que habitarán y utilizarán las infraestructuras públicas, dado que no sólo debe tenerse como referencia a estos efectos el uso residencial.

Por otra parte, se procede a la modificación de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, en orden a considerar los terrenos incluidos dentro de la zona de

servidumbre de estas vías que además formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento, como sistema general de infraestructuras adscritos a dichos desarrollos, logrando así su obtención en el proceso de ejecución de éstos, a la par que se articula su ordenación mediante la implantación por el planeamiento de usos que no comporten edificación.

Finalmente, acoge la presente Ley cambios legislativos que, de una manera u otra, derivan de los efectos del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, tales como el reconocimiento de los Informes de Sostenibilidad o la ampliación de plazos de información pública, entre otras cuestiones.

Artículo único. *Modificaciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre.*

Uno. Modificaciones de la disposición preliminar.

Se modifican o añaden, en los términos y con la redacción que en cada caso se precisa, los apartados o partes de apartados de la disposición preliminar del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística que se enumeran a continuación:

1. Se modifica el apartado 3.º del punto 2.3 de la disposición preliminar cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«3.º Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización expresa y motivada del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad poblacional.»

2. Se añade el punto 10.1 a la disposición preliminar cuya redacción es la siguiente:

«10.1 Suelo de equipamiento público residencial: El suelo de equipamiento público destinado a satisfacer las necesidades temporales de vivienda para personas con dificultades de emancipación o que requieren acogida o asistencia residencial.»

3. Se modifica el punto 13 de la disposición preliminar cuya redacción pasa a ser la siguiente:

«13. Densidad poblacional: el índice de habitantes por hectárea previstos por el planeamiento, para los que se deberán dimensionar todos los servicios y dotaciones.

Salvo justificación específica y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, la densidad poblacional se calculará a razón de 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales.

Niveles de densidad poblacional:

13.1 Densidad muy baja: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea inferior a 40 habitantes por hectárea.

13.2 Densidad baja: las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre 40 y 75 habitantes por hectárea.

13.3 Densidad media: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea superior a 75 e inferior a 125 habitantes por hectárea.

13.4 Densidad alta: las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre 125 y 200 habitantes por hectárea.

13.5 Densidad muy alta: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea superior a 200 habitantes por hectárea.»

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.*

Se modifica la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, en los siguientes términos:

Uno. El apartado 1 del artículo 23 pasa a tener la siguiente redacción:

«1. Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. En el caso de caminos serán de dominio público únicamente los terrenos ocupados por éstos y sus elementos funcionales.»

Dos. El apartado 1 del artículo 25 pasa a tener la siguiente redacción:

«1. La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.»

Tres. El apartado 5 del artículo 27 pasa a tener la siguiente redacción:

«5. Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.»

Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.»

Disposición final segunda. *Otorgamiento de delegación legislativa.*

Se autoriza al Consejo de Gobierno para elaborar y aprobar un texto único del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que incorpore las modificaciones introducidas en él por esta Ley. La autorización de refundición, que comprende también la regularización, aclaración y armonización de las disposiciones legales objeto de la misma, deberá ejercerse en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de esta Ley.

Igualmente se habilita al Consejo de Gobierno, para reglamentariamente, modificar el número de habitantes con arreglo al cual se calcula la densidad poblacional, cuando los cambios que pudieran producirse en la sociedad española, exijan la adaptación a las nuevas realidades de la previsión contenida en esta Ley.

Disposición final tercera. *Habilitación reglamentaria.*

Se faculta al Consejo de Gobierno para el desarrollo reglamentario de la presente Ley.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

Esta Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha».

Toledo, 14 de mayo de 2009.—El Presidente, José María Barreda Fontes.

(Publicada en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» número 98, de 25 de mayo 2009.)