

(Corrección de errores al final del texto)

Fecha del Boletín: 16-10-1997      N° Boletín: 199 / 1997

LEY 9/1997, de 13 de octubre, de medidas transitorias en materia de Urbanismo.

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEON

Sea notorio a todos los ciudadanos que las Cortes de Castilla y León han aprobado y yo en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 14.3 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente

LEY

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, introdujo importantes reformas en el ordenamiento jurídico urbanístico, constituido hasta entonces por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, producto a su vez de la primera reforma efectuada por la Ley 19/1975, de 2 de mayo, sobre la Ley del Suelo original de 1956.

Por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, se aprobó el Texto Refundido de la Ley 8/1990 y de la legislación urbanística anterior, y por Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, la tabla de vigencias de los Reglamentos urbanísticos. Las últimas normas configuradoras del marco jurídico urbanístico han sido el Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, y la Ley 7/1997, de 14 de abril, que disponen diversas medidas para la liberalización del suelo.

El 27 de octubre de 1990 la Junta de Castilla y León interpuso recurso de inconstitucionalidad 2.487/1990 contra la Ley 8/1990, solicitando la declaración como inconstitucional y consiguiente anulación de su Disposición Final Primera, en tanto declaraba legislación básica o de aplicación plena un importante número de preceptos. Sin embargo, este recurso no pretendió que tales preceptos no pudieran ser objeto de la potestad legislativa supletoria del Estado, ni tampoco cuestionó la existencia de esta potestad en el ámbito de competencias transferidas como el urbanismo.

El 25 de abril de 1997 se publica la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, que estima parcialmente los recursos similares presentados contra el Texto Refundido de 1992, declarando inconstitucionales un gran número de preceptos por haber sido dictados por el Estado vulnerando el orden constitucional de competencias. Entre ellos, todos los de carácter supletorio, y también la disposición derogatoria en cuanto al Texto Refundido de 1976, que en consecuencia recupera su vigor, en cuanto no sea incompatible con los preceptos que se mantienen vigentes de 1992 o con las más recientes reformas.

En cuanto a las consecuencias de la Sentencia, examinadas en la Circular de 30 de mayo de 1997, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sobre criterios para la aplicación del régimen jurídico urbanístico resultante de la misma, sin duda la más importante es que, una vez efectuado por

el Tribunal Constitucional el deslinde competencial solicitado por los recursos, ha llegado el momento de abordar la elaboración de una normativa urbanística completa propia de la Comunidad Autónoma que desarrolle la competencia regional en la materia, adaptando a nuestra realidad regional el notable cuerpo normativo desarrollado por el legislador estatal.

Sin perjuicio de este objetivo principal, precisamente la conveniencia de la mayor serenidad y reflexión en la tarea, aconsejan resolver sin dilación los problemas urbanísticos producidos por la Sentencia, respecto de los que puede distinguirse la situación de los 2.235 municipios con población inferior a 25.000 habitantes, a los que la reforma legislativa de 1990 afectaba tan sólo parcialmente, la de aquellos otros nueve municipios que, aun con mayor población, no llegaron a adaptar sus Planes Generales a la citada reforma, y por último, la de las tres capitales de provincia que sí lo hicieron.

De hecho, la Sentencia carece de relevancia práctica para la seguridad jurídica de los procesos urbanísticos en curso, cuando se proyecta sobre disposiciones de carácter supletorio, ya que son sustituidas de forma generalizada por las correspondientes del Texto Refundido de 1976, de aplicación así en la gran mayoría de las actuaciones urbanísticas.

No sucede lo mismo en cuanto a los artículos cuyo carácter era el de normas de aplicación plena o básica, cuya anulación deja en gran medida sin cobertura la ejecución de los Planes Generales de Ordenación Urbana adaptados a la legislación anulada, en especial en cuanto a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística de la Administración.

Así pues, la única finalidad de esta Ley es recuperar, de forma transitoria hasta la aprobación de la normativa urbanística de la Comunidad, algunos aspectos de la regulación vigente hasta la Sentencia, con objeto de asegurar una razonable estabilidad del marco normativo en materia de urbanismo, y sin perjuicio de introducir diversos ajustes técnicos orientados a aliviar algunos de los inconvenientes de la legislación anulada.

En consecuencia, de acuerdo con la atribución competencial efectuada en el artículo 148.1.3.º de la Constitución Española, y en el ejercicio de la potestad legislativa exclusiva en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio recogida en el art. 26.1.2.ª del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, se dicta la presente Ley.

Artículo único. 1. En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de la Administración se llevará a efecto de la forma prevista en esta Ley.

2. El suelo urbano consolidado, entendiéndose como tal el que no esté incluido en unidades de ejecución o ámbitos equivalentes, el aprovechamiento urbanístico correspondiente al titular de un terreno será:

a) En general, el que resulte de la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas de la parcela, según lo dispuesto en el planeamiento vigente.

b) Cuando el terreno se encuentre destinado a dotaciones públicas, el que resulte de la aplicación de la media de los aprovechamientos urbanísticos de los terrenos a los que sirva la dotación, una vez ponderados al uso y tipología predominantes en ellos.

3. En suelo urbano no consolidado, entendiéndose como tal el que esté incluido en unidades de ejecución o ámbitos equivalentes, el aprovechamiento urbanístico correspondiente al titular de un terreno será:

a) En general, el que resulte de aplicar a su terreno el 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente.

b) Cuando la unidad de ejecución tenga por objeto específico, reconocido como tal en el planeamiento vigente, la reforma, renovación o mejora urbana, o bien la rehabilitación o la sustitución de la edificación cuando no produzcan aumento del aprovechamiento, el que resulte de aplicar a su terreno la totalidad del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente.

4. En suelo urbanizable y suelo apto para urbanizar, el aprovechamiento urbanístico correspondiente al titular de un terreno será el que resulte de aplicar a su terreno el 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente.

5. A los efectos de lo dispuesto en los apartados 3 y 4 de este artículo, se entenderá por aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente:

a) En terrenos incluidos en áreas de reparto: En todo caso el aprovechamiento tipo del área de reparto.

b) En terrenos no incluidos en áreas de reparto: Si se trata de suelo urbano, el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o ámbito equivalente, y si se trata de suelo urbanizable o apto para urbanizar, el aprovechamiento medio del sector.

c) En defecto de aprovechamiento tipo o aprovechamiento medio específico: La media, ponderada según el uso y tipología característicos, de los aprovechamientos asignados por el planeamiento para la clase de suelo de la que se trate.

6. En todo caso, el aprovechamiento urbanístico que exceda del correspondiente al titular del terreno pertenecerá al Ayuntamiento, que lo destinará a fines de interés social vinculados a la ejecución del planeamiento vigente, con el siguiente orden de prioridades:

a) Compensación a titulares de terrenos no incluidos en unidades de ejecución y destinados a dotaciones públicas, o bien de terrenos incluidos en unidades de ejecución a los que corresponda un aprovechamiento superior al permitido por el planeamiento.

b) Construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

c) Otros fines de interés social vinculados a la ejecución del planeamiento vigente.

7. El Ayuntamiento no participará en los gastos de urbanización correspondientes al porcentaje de aprovechamiento que le pertenezca.

#### DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. 1. Los Planes Generales de Ordenación Urbana podrán delimitar áreas de reparto de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, tanto en suelo urbanizable como en suelo urbano no consolidado.

2. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal podrán delimitar áreas de reparto en suelo apto para urbanizar.

3. Cuando se delimiten áreas de reparto, podrán integrarse en ellas los terrenos destinados a sistemas generales.

Segunda. Cuando se delimiten áreas de reparto, el Plan General, las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal o el Programa de Actuación Urbanística, según los casos, calcularán el aprovechamiento tipo para cada una de ellas de la siguiente forma:

a) En suelo urbano, dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos, por su superficie total, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes, siempre que no hayan sido adquiridos por la Administración de forma onerosa.

b) En suelo urbanizable y apto para urbanizar, dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por su superficie total.

c) Los terrenos destinados por el planeamiento a edificaciones o instalaciones de uso o servicio público tendrán carácter dotacional público, por lo que no serán tenidas en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.

d) El planeamiento fijará justificadamente los coeficientes de ponderación entre el uso y la tipología característicos, a los que se asignará como valor la unidad, y los restantes, en función de las circunstancias concretas del municipio y del área de reparto.

e) Se considerarán como uso y tipología característicos de cada área de reparto los que sean predominantes en la misma según el planeamiento vigente.

f) Si el planeamiento general calificara terrenos con destino a la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, asignará a esta calificación un coeficiente de ponderación específico que exprese adecuadamente su valor.

Tercera. Para cada unidad de ejecución no incluida en área de reparto, el Plan General o las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, según los casos, calcularán el aprovechamiento medio respectivo dividiendo la edificabilidad

total, incluida la dotacional privada, previamente homogeneizada por los coeficientes de ponderación relativa que se definan, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, siempre que no hayan sido adquiridos por la Administración de forma onerosa.

#### DISPOSICION TRANSITORIA

El planeamiento urbanístico aprobado definitivamente a la entrada en vigor de esta Ley se ejecutará, sin necesidad de adaptación, conforme a lo dispuesto en esta Ley y demás legislación de pertinente aplicación.

#### DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

#### DISPOSICION FINAL

Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

Por lo tanto, mando a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley la cumplan, y a todos los Tribunales y Autoridades que corresponda que la hagan cumplir.

Valladolid, a 13 de octubre de 1997.

El Presidente de la Junta de Castilla y León,

Fdo.: JUAN JOSE LUCAS JIMENEZ

Fecha del Boletín: 23-10-1997

Nº Boletín: 204 / 1997

CORRECCION de errores a la publicación de la Ley 9/1997, de 13 de octubre, de medidas transitorias en materia de Urbanismo.

Advertido error en el texto de la citada Ley, publicada en el «Boletín Oficial de Castilla y León», número 199, de 16 de octubre de 1997, página 7684, se procede a efectuar la oportuna rectificación.

Donde dice:

Artículo único.

2. El suelo urbano consolidado

Debe decir:

Artículo único.

2. En suelo urbano consolidado