



Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha **COACM**

COMENTARIO A LA REFORMA DE LA L.O.T.A.U

Recientemente ha sido publicada la Ley 2/2009, de 14/05/2009, 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.

Dicha norma se articula en torno a tres bloques de modificaciones:

- I.- Modificaciones para dinamizar la producción de suelo para viviendas sujetas a algún tipo de protección pública
- II.- Medidas para la agilización de procedimientos relativos a instrumentos Urbanísticos contenidos en el Texto Refundido.
- III.- Medidas de adaptación al 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.

I.- Respecto al primer bloque de medidas: *Modificaciones para dinamizar la de suelo para viviendas sujetas a algún tipo de protección pública*, la reforma responde a la iniciativa legislativa sobre *el Pacto por la Vivienda*.

Por ello, se han realizado modificaciones que pretenden garantizar una mejor interacción entre las políticas de suelo y de vivienda, así como introducir mejoras en los procedimientos de determinados instrumentos urbanísticos para agilizar trámites.

Este primer bloque se centra en una nueva regulación de la reserva de suelo para viviendas protegidas, que ya se encontraba prevista en la redacción primigenia del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el TRLOTAU, y se adecua ahora al vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el cual establece con carácter general una **reserva mínima de edificabilidad** del treinta por ciento, que la **normativa castellano manchega eleva al cincuenta por ciento para el suelo urbanizable de los Municipios que tengan más de 10.000 habitantes**,

También dentro de este grupo se perfeccionan el régimen de la **figura de las áreas de tanteo y retracto**, ampliando el abanico de supuestos en los que se delimitan automáticamente estas áreas, con referencia a aquellos terrenos integrados en ámbitos de actuaciones urbanizadoras localizadas en aquellos Municipios con más demanda de vivienda protegida, aquellos que superan los 20.000 habitantes, y regulando un plazo para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, lo que no se precisaba con anterioridad en la norma.

También en este primer bloque de medidas, se inserta la polémica reforma respecto a la **figura de los Planes de Singular Interés**, los cuales tienen por objeto la ordenación y transformación del suelo en actuaciones de iniciativa pública de relevante interés social, por la magnitud, importancia o las especiales características que presenten. **Los Planes de Singular Interés podrán innovar el planeamiento municipal, pudiendo llegar a desarrollarse en cualquier clase de suelo**, y constituyéndose como instrumentos útiles para servir al desarrollo de la política regional de vivienda.

Otras modificaciones son:

- las relativas al posible destino de las dotaciones públicas de equipamiento a la satisfacción de las necesidades temporales de vivienda para determinados colectivos sociales que requieran la atención de necesidades de emancipación, acogida o asistencia residencial;
- la mejora del régimen jurídico de las empresas públicas de gestión de suelo y
- la modificación de las condiciones previstas para la simultaneidad de las obras de edificación y urbanización en el supuesto de las viviendas protegidas.

En cuanto a las mejoras técnicas introducidas en las empresas públicas de gestión de suelo, consisten, básicamente, en la posibilidad de que estas empresas sean adjudicatarias directas de suelos en los procesos de equidistribución,

En relación con el régimen jurídico de la simultaneidad en la ejecución de las obras de urbanización y de edificación, se prevé, además de alguna mejora técnica puntual, la posibilidad, que no obligación, de que los Municipios puedan reducir hasta en un 50 por 100 la garantía que resulte precisa para afianzar las obras de urbanización que corresponda a una o varias parcelas destinadas a la ejecución de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

II.- El segundo Bloque de medidas: **Medidas para la agilización de procedimientos relativos a instrumentos Urbanísticos contenidos en el Texto Refundido**, pasa por el reconocimiento expreso (que ya existía 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.