

CIRCULAR INFORMATIVA SOBRE LAS PRINCIPALES MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY 7/2014, DE 12 DE SEPTIEMBRE, DE MEDIDAS SOBRE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA Y SOBRE SOSTENIBILIDAD, COORDINACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA.

En el Boletín Oficial de Castilla y León del día 19 de septiembre de 2014, se ha publicado la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, que ha entrado en vigor el pasado 19 de octubre.

Esta Ley parte de la idea de que la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas deben ser objetivos prioritarios de la actuación urbanística de las ciudades de Castilla y León y pretende establecer un régimen jurídico adecuado para gestionar estos procesos, en el marco de lo establecido con carácter básico por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

La regulación de estos procesos de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas no va a ser objeto de análisis en esta circular, por entender que afectarán principalmente a municipios con un cierto tamaño y con características de “ciudad”, características que no se dan en la mayoría de los municipios de la provincia.

Pero, junto a esta regulación, la Ley recoge otras medidas que afectan directamente a las actuaciones urbanísticas de los municipios y que, por su interés, se recogen a continuación.

MODIFICACIONES DE LA LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

1.- AUTORIZACIONES DE USO EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA:

Se amplía la posibilidad de autorizar usos excepcionales con carácter provisional al suelo urbano no consolidado (lo que antes no era posible) siempre que estos usos no resulten incompatibles con la ordenación detallada o si esta aún no se ha aprobado, que no estén prohibidos en la ordenación general del sector.

Se mantiene la posibilidad de autorizar usos provisionales en suelo urbanizable sin ordenación detallada de entre los permitidos y autorizados en suelo rústico común.

En ambos casos, los usos pueden autorizarse hasta que se apruebe el instrumento que recoja las determinaciones completas de reparcelación.

Si los usos autorizados son incompatibles con la ordenación detallada, habrán de cesar sin derecho a indemnización, disponiendo de plazo hasta la aprobación de las determinaciones completas de reparcelación (Artículo 19).

2.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN SUELO RÚSTICO:

El requisito para autorizar construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada ya no es que estas construcciones no formen núcleo de población, sino que deben resultar “necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo” (usos excepcionales en suelo rústico) (Artículo 23).

3- MUNICIPIOS SIN DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:

Las referencias que la Ley hacía a municipios sin planeamiento urbanístico, para los que establece un régimen jurídico específico, deben entenderse hechas a terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico. Se trata de una corrección técnica ya que, aunque el municipio no cuente con planeamiento propio, puede contar con determinaciones urbanísticas por aplicación de normas urbanísticas de ámbito provincial o de otras figuras de ordenación del territorio y en ese caso son estas determinaciones las que se deben aplicar y no el régimen jurídico específico recogido en los artículos 30, 31 y 32 de la Ley 5/1999.

Sin embargo, la Exposición de Motivos de la Ley 7/2014 señala que, por diversos avatares judiciales y administrativos, existen terrenos aislados que carecen de ordenación urbanística.

4.- LOS PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR:

Se configuran como la figura de planeamiento adecuada para desarrollar operaciones de reforma interior para la regeneración o renovación urbana. Para la ejecución de estos fines, los planes especiales pueden efectuar los cambios de clasificación y calificación de suelo que sean necesarios, con limitaciones para el suelo rústico (Artículo 49).

5.- GARANTÍA DE LA URBANIZACIÓN:

La garantía o aval que debe prestar el urbanizador en las actuaciones integradas se fija entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de la urbanización, por lo que ya no resulta de aplicación el artículo 241 del Reglamento de Urbanismo que fijaba un mínimo del 4% y no fijaba un límite máximo. (Artículo 75).

6.- MODIFICACIONES EN MATERIA DE LICENCIAS:

El capítulo I del Título V, relativo a la licencia urbanística, se divide ahora en dos secciones. La sección 1ª denominada “Licencia urbanística”, y la sección 2ª, denominada “Declaración responsable”.

6.1- Modificaciones respecto de la licencia urbanística (Sección 1ª):

- Se modifican los supuestos de actos sujetos a licencia recogidos en el artículo 97 y parte de los que se incluían antes en este artículo pasan a estar sujetos a declaración responsable. A destacar:
 - - ❖ Se mantiene la licencia para los actos de uso de suelo más relevantes: construcciones e instalaciones de nueva planta, ampliación de construcciones y demolición de construcciones.
 - ❖ La modificación, reforma o rehabilitación de construcciones, requerirá licencia cuanto tenga carácter integral o total y declaración responsable en los demás casos.
 - ❖ Se somete expresamente a licencia la constitución y modificación de complejos inmobiliarios.
 - ❖ También se añade a los supuestos para los que se necesita licencia la ejecución de obras o instalaciones en el subsuelo, siempre que tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.
 - ❖ Se deja abierta la relación de estos actos a otros que se determinen reglamentariamente.
 - Se adapta el régimen del silencio al establecido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, con la particularidad de que la licencia de primera ocupación que hasta ahora venía sometida al régimen de silencio positivo pasa a ser un supuesto de silencio negativo.
 - Los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización antes se podían fijar en el planeamiento o en la licencia, mientras que ahora ya sólo se fijan en la licencia.

6.2 Modificaciones respecto de la “declaración responsable” (sección 2ª):

Se añaden a la Ley los artículos 105 bis a 105 quater

- Se determinan los supuestos sometidos al régimen de declaración responsable que son los siguientes:
 - **a)** Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tenga carácter no integral o parcial.
 - **b)** Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
 - **c)** Cerramientos y vallados.
 - **d)** Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.
 - **e)** Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos y similares.

- **f)** Uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones.
- **g)** Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.
- **h)** Obras menores tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpintería interior, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.
- **i)** Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.

Entendemos que se trata de una relación taxativa, de forma que a los supuestos no incluidos en esta relación, se les aplica el régimen general que es el de sometimiento a licencia.

- La formalización de la declaración responsable no prejuzga ni perjudica derechos patrimoniales del promotor ni de terceros, y sólo producirá efectos entre el Ayuntamiento y el promotor
- Se determina la documentación que ha de acompañar a la declaración responsable
 - Proyecto de obras, cuando sea legalmente exigible; en otro caso bastará una memoria que describa de forma suficiente las características del acto.
 - Copia de las autorizaciones de otras administraciones que sean legalmente exigibles, en su caso.
- Efectos de la presentación de la declaración responsable:
 1. El declarante quedará legitimado para realizar el acto de uso del suelo declarado, en las condiciones establecidas en la legislación y en el planeamiento urbanístico.
 2. El acto declarado podrá ser objeto, por parte de los servicios municipales, de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para su ejercicio y de la adecuación de lo ejecutado a lo declarado.
- Los actos legitimados por declaración responsable deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización que se determinen reglamentariamente. Del mismo modo se establecerá el régimen de prórrogas y los supuestos de interrupción de plazos. El régimen de caducidad será el señalado en el artículo 103.

- Modificaciones: Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable requerirán la presentación en el Ayuntamiento de una declaración responsable complementaria.

7 - PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD:

- Se suprime la atribución de competencias a la Diputación en materia de protección de la legalidad cuando el ayuntamiento no las ejerza directamente, aunque se mantiene la posibilidad para la Diputación en casos de inactividad municipal, de ejercer dichas competencias directamente o aportar los medios técnicos y económicos necesarios (Artículo 111).
- Los ayuntamientos podrán encomendar a los colegios profesionales la comprobación del cumplimiento de la normativa urbanística de los proyectos para los que se solicite licencia urbanística o para los supuestos de declaración responsable (Artículo 120).
- El plazo de prescripción de las infracciones pasa a ser de diez años para las muy graves (en lugar de cuatro), ocho para las graves (en lugar de cuatro) y cuatro años para las leves (en lugar de uno). Estos serán también los plazos, a partir de la entrada en vigor de la Ley, con que cuentan los ayuntamientos para adoptar medidas de protección de la legalidad (Artículo 121).
- Los actos sujetos a declaración responsable estarán también sujetos a las medidas de protección de la legalidad y al régimen sancionador previsto para los supuestos de licencia urbanística (Artículo 122 bis).

MODIFICACIONES DE LA LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN.

- Se señala expresamente que la obligación impuesta por la Ley de que los instrumentos de planeamiento urbanístico deban recoger determinado contenido (zonificación acústica del territorio y zonas de servidumbre acústica), corresponde en concreto a los instrumentos de planeamiento de desarrollo (Artículo 7).
- El estudio acústico que deben presentar los promotores cuando solicitan licencia de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, asistenciales, educativos o culturales, no será necesario cuando el municipio disponga de mapa de ruido, circunstancia poco probable en los municipios de menos de veinte mil habitantes, que no tienen obligación de aprobar mapas de ruido, salvo excepciones muy contadas (Artículo 28).

- El informe de ensayo que debe presentar el promotor con carácter previo a la licencia de primera ocupación, sólo será obligatorio respecto de las edificaciones que precisen dicha licencia (Artículo 29).

OTRAS MODIFICACIONES.

- La Disposición transitoria tercera de la Ley 7/2014 establece una nueva regulación para los terrenos clasificados por el planeamiento como suelo urbanizable sin ordenación detallada, de forma que fija unos plazos que varían en función del tipo de planeamiento que clasifique los terrenos, para aprobar definitivamente la ordenación detallada, transcurridos los cuales los terrenos en cuestión quedarán clasificados de forma automática como rústicos.
- Se deroga el artículo 13 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Valladolid, (Orden de 14 de noviembre de 1996), que establecía, para las construcciones en suelo rústico, una superficie máxima de edificación aislada en relación a la parcela (Disposición derogatoria).
- Los terrenos clasificados por el planeamiento como suelo rústico de asentamiento irregular, deberán ser objeto de regularización, para corregir los efectos negativos de la ocupación irregular y mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Esta regularización se llevará a cabo mediante la figura de las áreas de regularización, que se fijará mediante un Plan Especial de Regularización, cuyas especialidades, procedimiento de aprobación y efectos se remiten al desarrollo reglamentario.
- También se modifican las siguientes leyes:
 - o La Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de ordenación del territorio de la Comunidad de Castilla y León.
 - o La Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León.
 - o La Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda.

Valladolid, 30 de octubre de 2014.

EL SERVICIO DE ASESORAMIENTO LOCAL.