

A TENER EN CUENTA

La nueva Ley estatal del suelo



Vanesa Fernández Ferré

Abogada. Dpto. Derecho Administrativo de Hispacolem



La discusión del Proyecto de Ley Estatal del Suelo comenzaba el pasado mes de septiembre, pues fue calificado con fecha 5 de septiembre de 2006. El Gobierno presentó un Proyecto de Ley que se puede definir como innovador y que no plantea problemas competenciales con las distintas comunidades autónomas como consecuencia de que se encuentra plenamente inspirado en la jurisprudencia constitucional existente sobre la materia.

Tras acalorados debates a la totalidad y presentación de numerosas enmiendas (a un proyecto de 37 artículos se han presentado 303 enmiendas), todos los grupos del Senado, salvo el Partido Popular, dieron el pasado 25 de abril de 2007 el visto bueno al dictamen de la Comisión de la Cámara Alta sobre el proyecto de Ley Estatal del Suelo.

La norma está lista para su aprobación definitiva en el Congreso, prevista para el 10 de mayo. Esta nueva ley Estatal del Suelo, entrará en vigor el próximo 1 de julio, según su Disposición Final Cuarta, con la intención de que sea aplicada por los consistorios y gobiernos que surjan de las próximas elecciones autonómicas.



Entre las novedades más importantes destaca la obligación de dedicar al menos un 30% de los nuevos desarrollos a viviendas de protección oficial (VPO). Por otro lado, la nueva ley obliga a los promotores a ceder a los ayuntamientos entre un 5% y un 15% (un 20% en casos excepcionales) de los suelos que promuevan y en los que se deberán levantar VPO, espacios verdes o cualquier otro tipo de equipamiento social. También se introduce como novedad la nulidad de pleno derecho de los convenios urbanísticos que no sean sometidos a información pública, en aras de fomentar la transparencia y control del urbanismo por parte de la ciudadanía.

Medidas anticorrupción

La normativa introduce novedades para combatir la corrupción urbanística. Así, los ayuntamientos deberán hacer pública la identidad de quienes hayan sido propietarios durante los últimos cinco años de aquellos terrenos en los que se aumente la edificabilidad, la densidad o se modifique su uso.

Los alcaldes, concejales así como los cargos no electos de la Junta de Gobierno Local deberán –antes de tomar posesión de su cargo– declarar sobre sus posibles causas de incompatibilidad y sobre sus actividades económicas. Harán público, también, sus bienes patrimoniales y sus participaciones en sociedades así como sus declaraciones de la Renta, Patrimonio y Sociedades.

Importante relación entre medioambiente y urbanismo

Son numerosos los artículos de esta ley que se refieren a un desarrollo sostenible. En este sentido, el artículo 2.2 señala que en virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales (...), contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación.

Igualmente, el artículo 10 señala que las administraciones públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen y preservar de la urbanización al resto del suelo rural. De tal forma que sólo se podrá convertir en suelo urbanizable el necesario e imprescindible para el desarrollo urbanístico.

Podemos observar como el suelo rural adquiere un concepto positivo frente al tradicionalmente denominado suelo no urbanizable, disponiendo nuevamente de un carácter residual frente al criterio de la todavía vigente Ley Estatal del Suelo de 1998, de tal forma que todo el suelo que no sea específicamente clasificado como urbanizable será considerado suelo rural.

Es relevante destacar desde el punto de vista medioambiental que el artículo 15 de la nueva Ley condiciona





todos los instrumentos de ordenación urbanística y territorial a una previa Evaluación Ambiental Estratégica, mapa de riesgos naturales, informes sectoriales medioambientales e informe de sostenibilidad económica. Por último, el Senado ha aprobado una enmienda por la que no podrá alterarse la delimitación de los espacios naturales protegidos o incluidos en la Red Natura 2000 sin someterse a información pública.

Agente urbanizador

La nueva Ley Estatal del Suelo pretende facilitar la apertura de la tan cuestionada figura del agente urbanizador, estableciendo un triple régimen estatutario sobre el suelo: propietarios, ciudadanos y promotores del sector en virtud del principio de libertad de empresa.

Como consecuencia de lo anterior desaparece el derecho a urbanizar del régimen estatutario básico de los propietarios, entendiendo en este sentido la urbanización como una actividad básicamente pública que afecta a la libertad de empresa y no sólo al derecho de propiedad. Por lo tanto, la urbanización se podrá realizar por la Administración Pública y por terceros, sean o no propietarios.

A los propietarios les corresponderá simplemente la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

No obstante, en el supuesto de que la urbanización se realice por terceros no propietarios, para evitar la vulneración de

la LCAP, la selección del agente urbanizador deberá someterse a los principios de publicidad y libre concurrencia.

Cambio en el actual régimen jurídico de las valoraciones del suelo

La que puede ser considerada como la principal modificación que va a introducir la Ley es el nuevo régimen de valoraciones del suelo. La regla fundamental de la que parte el nuevo sistema impuesto es la valoración del suelo al margen de las expectativas generadas por el planeamiento.

Respecto al suelo rural, entendido como aquél que no está integrado en la malla urbana, el sistema de valoración tendrá en cuenta exclusivamente la capitalización de rentas. No obstante, para suavizar una regla tan estricta, la ley permite la aplicación de índices correctores en función de la accesibilidad al núcleo de población, cercanía con el núcleo de trabajo, integración en paraje natural, etc, aunque nunca podrá alcanzar más del doble de su valor real.

Respecto al suelo que se encuentre urbanizado e integrado en la malla urbana se fijan diferentes mecanismos para su correcta actualización, teniendo en cuenta los gastos e inversiones realizadas más una prima razonable por el riesgo asumido.

Debemos resaltar al peligro que supondrá la aplicación de este nuevo régimen jurídico de valoraciones del suelo como consecuencia de que la jurisprudencia lleva bastante tiempo aplicando los principios de justicia material, usando criterios estimativos en cuanto al valor de los bienes objeto de expropiación, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa.