

BOLETIN OFICIAL



DE LA ASAMBLEA REGIONAL DE CANTABRIA

Depósito legal SA-7-1983

Año X

18 de noviembre de 1991

- Número 37

Página 325

III LEGISLATURA

SUMARIO

1. PROYECTOS DE LEY.

CONSTITUCION DE RESERVAS REGIONALES
DE SUELO Y OTRAS ACTUACIONES
URBANISTICAS.

[101]

Enmienda a la totalidad, con texto alternativo,
presentada por el Grupo Parlamentario
Regionalista.

PRESIDENCIA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo
93 del Reglamento de la Cámara, se ordena la
publicación en el Boletín Oficial de la Asamblea
Regional de Cantabria de la enmienda a la totalidad,
con texto alternativo, presentada por el Grupo
Parlamentario Regionalista, al proyecto de ley de
Reservas Regionales de Suelo y otras actuaciones
urbanísticas.

Sede de la Asamblea, Santander, 15 de
noviembre de 1991.

El Presidente de la Asamblea Regional de
Cantabria,

Fdo.: Adolfo Pajares Compostizo.

[101]

*A LA MESA DE LA ASAMBLEA REGIONAL DE
CANTABRIA

Rafael de la Sierra González, Portavoz Suplente
del Grupo Parlamentario Regionalista, al amparo de lo
establecido en el art. 106 del vigente Reglamento de
la Asamblea Regional de Cantabria, presenta la
siguiente ENMIENDA A LA TOTALIDAD CON TEXTO
ALTERNATIVO al Proyecto de Ley de Reservas
Regionales de Suelo y Otras Actuaciones Urbanísticas,
remitado por el Consejo de Gobierno.

Fdo.: Rafael de la Sierra González.

ENMIENDA A LA TOTALIDAD DEL PROYECTO DE LEY
DE RESERVAS REGIONALES DE SUELO Y OTRAS
ACTUACIONES URBANISTICAS:

El legislador estatal no ha pretendido con la Ley 8/1990 de 25 de julio llenar las arcas de las Administraciones Públicas, incorporando éstas al mercado especulador del suelo.

La entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, supone, por el contrario, un intento de frenar el excesivo precio de las viviendas, que impide se haga efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna, dotando a las Administraciones Públicas de instrumentos eficaces que les permitan intervenir en la regulación del mercado del suelo para dar cumplimiento a estos objetivos.

De idéntico modo contempla la Ley 8/1990, de 25 de julio, instrumentos jurídicos cuyo uso potencie la constitución y ampliación de reservas de suelo público, con idéntico fin de intervenir en el mercado del suelo frenando el fuerte incremento del mismo.

No sería en consecuencia, ni justo ni legítimo, que la Comunidad Autónoma utilizara estos mecanismos arbitrados a su favor con miras puramente especulativas, trayendo terrenos de la Oferta Privada del Suelo, mediante los sistemas de expropiación forzosa y constitución de reserva de suelo regional, sin incorporar el suelo traído al proceso urbanizador, pues ello contribuiría a incrementar las tensiones especulativas en lugar de atenuarlas, y no sería acorde ni con el espíritu que inspiró al legislador la meritada Ley, ni con los artículos 40 y 47 de nuestra vigente Constitución.

Asimismo, y del mismo modo que la Ley 8/1990, de 25 de julio, no puede invadir las competencias exclusivas de la Comunidad Autónoma en lo que respecta a la Ordenación de su Territorio y es por ello que el legislador estatal no dictó en su día una Ley con contenido tan amplio como el Texto Refundido hasta ahora vigente en materia de urbanismo, tan poco puede el Legislador Autónomo desconocer la existencia de Autonomía de los Entes Municipales invadiendo sus esferas competenciales.

El Proyecto de Ley que se presenta a la Asamblea, sin embargo, incide clara y directamente en estas competencias.

Es por estas razones que el presente Proyecto de Ley no puede ser aprobado con su redacción actual, pues de esta manera el articulado no puede dar cumplimiento a la función social de la propiedad recogida por nuestra vigente Constitución, no se ajusta a los principios inspiradores de la Ley 8/1990, de 25 de julio, invade las esferas competenciales que son propiedad de los Entes Municipales, y puede venir a contribuir al aumento del precio del suelo, mediante la incorporación de la Administración Autónoma al proceso especulador del mismo.

Fdo.: Rafael de la Sierra González.

TEXTO ALTERNATIVO AL PROYECTO DE LEY DE RESERVAS REGIONALES DE SUELO Y OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

PREAMBULO

La entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, ha supuesto un intento de frenar el excesivo y continuo crecimiento del precio del suelo que, incidiendo en el precio final de las viviendas, impide que se pueda hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna.

El legislador estatal ha pretendido con dicha Ley dinamizar el mercado del suelo, dotando para ello a las distintas Administraciones públicas de una serie de instrumentos jurídicos que fomenten su intervención en la regulación del mercado del suelo.

De este modo, se introducen los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones en las áreas que a tal efecto se delimiten por las mismas y, se potencia la técnica de la expropiación forzosa como instrumentos jurídicos adecuados que den cobertura a las Administraciones Públicas para la constitución de patrimonios públicos de suelo que les permita intervenir eficazmente en el mercado, frenando su proceso especulador, con fundamento en el artículo 33 de la Constitución que recoge la función social de la propiedad.

La posible utilización de estas técnicas por la Comunidad Autónoma no debe tener sino un carácter residual, dentro de su marco competencial de Ordenación del Territorio.

En efecto, son los Entes Municipales los llamados en primer orden a intervenir eficazmente en sus respectivos términos municipales, es por ello que, dentro del respeto de la Autonomía Municipal, la presente Ley pretende dotar a la Administración Autónoma de los mismos medios de que disponen los Entes Locales sin invadir la esfera de sus respectivas competencias, posibilitando, por otro lado, el establecimiento de actuaciones urgentes o prioritarias que puedan resolver a corto y medio plazo la disponibilidad de suelo suficiente para llevar a efecto la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de Protección Oficial, potenciando con todo ello un mayor grado de participación de la Administración Autónoma en la regulación del mercado del suelo.

El establecimiento de reservas regionales de suelo de posible adquisición para la constitución o ampliación del Patrimonio Autónomo del Suelo, no tiene un carácter meramente cuantitativo, sino también cualitativo, en cuanto al destino que al mismo debe otorgarse, pues no está pensada esta técnica para llenar las arcas de la Administración Autónoma, sino para dinamizar el mercado.

Es por ello que, en el momento en que se decida su urbanización, los terrenos integrados en este Patrimonio Autonómico del Suelo, quedarán vinculados primordialmente a la construcción de viviendas de Protección Oficial, los de uso residencial, y a la cesión pública de terrenos los de uso industrial, de manera de favorecer la reindustrialización de la región mediante la cesión pública de suelo para la instalación de las Empresas, pues no sería justo ni coherente con los principios inspiradores de la Ley 8/1990, de 25 de julio, ni con el contenido de los artículos 40 y 47 de la Constitución, que la Entidad Autonómica utilice los terrenos de su propiedad con miras puramente lucrativas, detrayendo, mediante la constitución de reservas regionales de suelo, terrenos de la oferta privada con fines puramente lucrativos, contribuyendo con ello a incrementar las tensiones especulativas en lugar de atenuarlas.

CAPITULO I

FINALIDAD Y OBJETIVOS

Artículo 1º.

1.- Es objeto de la presente Ley dotar a la Comunidad Autónoma de Cantabria de una serie de instrumentos jurídicos que permitan la constitución de reservas regionales de suelo con destino a usos residenciales, industriales, dotacionales y de obras sociales, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística en vigor.

Igualmente es objeto de esta Ley el ejercicio de acciones públicas de acondicionamiento, mejora, conservación, protección, rehabilitación o cualquier otro fin social del suelo y de las edificaciones de patrimonio autonómico.

2.- Los mecanismos que a tal efecto se establecen son:

- a) Expropiaciones para la constitución de reservas regionales de suelo.
- b) Delimitación de las áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto.
- c) Actuaciones prioritarias.

CAPITULO II

EXPROPIACIONES URBANISTICAS

Artículo 2º.

1.- Sin perjuicio de los supuestos contemplados

en la legislación urbanística vigente, la Comunidad Autónoma de Cantabria podrá proceder a expropiaciones urbanísticas para alguna de las siguientes finalidades:

a) Para la constitución o ampliación de reservas regionales de suelo. Dichas reservas regionales de suelo no podrán constituirse ni ampliarse sobre las superficies delimitadas por los Ayuntamientos como reservas de posible adquisición para constitución o ampliación de Patrimonio Municipal del Suelo, que tendrá siempre carácter preferente.

b) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a otros usos de interés social.

2.- La delimitación como suelo de reserva a los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

3.- La delimitación de las superficies afectadas para su posible expropiación se llevará a efecto mediante acuerdo del Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, previa información pública durante el plazo de dos meses, audiencia de los ayuntamientos afectados, informe de la Comisión Regional de Urbanismo y notificación directa a los propietarios de los terrenos.

La propuesta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, deberá contener una memoria justificativa que comprenda, al menos, los siguientes extremos:

- Plano delimitador de la superficie total.
- Relación de los bienes afectados y de sus propietarios, y será preceptiva la notificación a éstos, previa la apertura del trámite de información pública.
- Ambito geográfico de la zona con referencia a calles, sectores, parcelas catastrales o cualquier otra especificación fácilmente reconocible.
- Destino urbanístico previsto, dentro de las modalidades configuradas en el artículo 1 de la presente Ley.

4.- No obstante lo establecido en el número anterior, en el momento de procederse a la aprobación definitiva en los Planes Generales o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, la Comisión Regional de Urbanismo u otro órgano autonómico competente, podrá delimitar las áreas

sujetas a posible expropiación, que requerirá un nuevo trámite de información pública, relación de los bienes afectados y de sus propietarios, siendo preceptiva la notificación a éstos previa la apertura del trámite de información pública, con referencia expresa a calles, sectores, parcelas catastrales o cualquier otra especificación fácilmente reconocible, y expresión del destino urbanístico previsto.

Artículo 3º.

Una vez que la Comunidad Autónoma de Cantabria haya iniciado los trámites para proceder a la expropiación de terrenos calificados como no urbanizables, el Ayuntamiento afectado procederá a la modificación de su planeamiento clasificando los mismos como suelo urbanizable o apto para urbanizar, conforme al destino urbanístico expresado en el expediente de expropiación a que hace referencia el artículo anterior, en el plazo que se determine por el órgano autonómico correspondiente.

Artículo 4º.

1.- Podrá ser beneficiaria de la expropiación cualquier entidad pública o sociedad con capital exclusivo o mayoritariamente público, cuyo fin sea la promoción o urbanización de suelo, mejora, conservación, protección o rehabilitación de áreas total o parcialmente edificadas.

2.- El procedimiento de expropiación preferente será el de tasación conjunta regulado por la legislación urbanística.

3.- Los bienes a que se refiere este artículo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a:

a) A la construcción de viviendas de algún tipo de protección pública, cuando el uso o destino expresado en el expediente de expropiación hubiera sido el residencial.

b) Al de polígonos y áreas industriales promovidos por la Comunidad, cuando el uso o destino expresado en el expediente de expropiación hubiera sido el industrial.

c) A terrenos dotacionales, o equipamientos y sistemas, cuando éste hubiera sido el uso o destino expresado.

d) Al uso o destino social que se hubiera expresado en el procedimiento de expropiación.

Artículo 5º.

1.- El pago del justiprecio se efectuará, de

carácter preferente, con parcelas resultantes de la propia actuación, y si no fuera posible, con otras cuyo aprovechamiento urbanístico sea, al menos, equivalente al que tenía el terreno expropiado y su pobibilidad de actuación en el tiempo sean análogos.

2.- No obstante lo establecido en el párrafo anterior, previo acuerdo entre las partes, el órgano actuante podrá proceder al pago en efectivo.

Artículo 6º.

Las parcelas resultantes de la urbanización podrán adjudicarse:

a) Directamente a la entidad pública o sociedad que reúna la condición de beneficiaria de la expropiación, que podrá promoverlas por sí, o estableciendo los oportunos convenios con otros promotores públicos o sociedades con capital mayoritariamente público, en cuyo caso adquirirán la condición de promotores asimilados.

En ningún caso la entidad pública o sociedad beneficiaria de la expropiación podrá enajenarla, revertiendo la parcela resultante, caso de renuncia de la entidad o sociedad beneficiaria de la expropiación a la promoción de la parcela, al organismo expropiante, que podrá enajenarla, mediante sistema de venta forzosa, en su caso, conforme a lo que se dispone en el párrafo siguiente.

b) Mediante enajenación a través de concurso público, de acuerdo con el pliego de condiciones correspondiente, aprobado por el Consejo de Gobierno y con el precio tasado en un porcentaje respecto a la edificación resultante, o con modalidades distintas adaptadas a sus características en el supuesto de instalaciones industriales, que serán fijadas reglamentariamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

c) Mediante la cesión de suelo público para la creación y establecimiento de polígonos industriales promovidos por la Comunidad Autónoma e incluidos en el correspondiente programa de actuación territorial.

d) Los ingresos obtenidos por la gestión urbanística, mediante enajenación de terrenos adquiridos por el Patrimonio mediante la constitución o ampliación de reservas regionales de suelo, se destinarán a la conservación y ampliación del patrimonio regional del suelo.

CAPITULO III

DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO SOBRE SUELOS Y EDIFICACIONES

Artículo 7º.

1.- La Comunidad Autónoma de Cantabria, podrá proceder a la delimitación de áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

El derecho de tanteo y retracto que la Ley 8/1990, de 25 de julio, establece en su Capítulo II del Título V a favor de los ayuntamientos, es preferente al que regula esta Ley.

2.- Los supuestos de delimitación, procedimiento, efectos y otras determinaciones serán coincidentes con los fijados por el Título V de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, si bien, adaptados a las funciones propias de la Comunidad Autónoma de Cantabria, por lo que se utilizará preferentemente para la adquisición de suelo destinado al Patrimonio Regional, viviendas de cualquier tipo de protección oficial, actuaciones industriales promovidas por la Comunidad, terrenos dotacionales o sistemas y equipamientos, u otras actuaciones de finalidad social.

3.- La delimitación de las áreas a que se refiere el apartado primero se llevará a cabo por acuerdo del Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, y deberá ajustarse a los mismos requisitos establecidos en el párrafo 3º del artículo 2º para la delimitación de superficies afectadas de posible expropiación.

4.- La delimitación de las áreas sometidas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será inmediatamente ejecutiva, una vez publicado el acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de Cantabria, sin perjuicio del derecho de retracto preferente que sobre idénticos bienes establece la Ley 8/1990 en favor de las Entidades Municipales.

Artículo 8º.

La delimitación de áreas por parte de la Comunidad deberá especificar, además de las circunstancias determinadas en el art. 91 de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, las siguientes determinaciones:

a) Ambito geográfico de la zona con referencia a calles, sectores, parcelas catastrales o cualquier otra especificación fácilmente reconocible.

b) Plazo durante el cual queden sometidos a tanteo y retracto los bienes incluidos en el área, que no podrá ser superior a ocho años. El ejercicio de tales derechos se sujetará al procedimiento y requisitos establecidos en la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

c) Destino urbanístico dentro de las modalidades configuradas en el artículo 1 de la presente Ley.

d) Análisis de la posibilidad de llegar a modalidades de adquisición directa del suelo por la Administración Regional o por las entidades o sociedades a que se hace referencia en el artículo cuarto de esta Ley o, en su defecto, necesidad de configurar como área de reserva a efectos expropiatorios.

e) Conveniencia o no de su inclusión en un área de actuación prioritaria, en base a las circunstancias de ejecución del planeamiento, disponibilidad y previsión de suelo destinado a viviendas, instalaciones industriales, equipamientos y sistemas, y otros de finalidad social, en el ámbito territorial donde incida.

CAPITULO IV

ACTUACIONES PRIORITARIAS

Artículo 9º.

1.- Las actuaciones prioritarias se configuran como un modelo de ordenación, de procedimiento abreviado, a efectuar por la Administración Regional cuando se entienda que en determinadas áreas de reserva regional de suelo o de titularidad propia, concurren especiales circunstancias urbanísticas deficitarias dentro de los objetivos de la presente Ley que deban ser afrontados de un modo perentorio.

2.- La declaración de actuación prioritaria posibilitará la tramitación inmediata de planeamiento que fuese exigible en las áreas o sectores en que se actúe, de conformidad con la respectiva clasificación del suelo, y sin perjuicio de las eventuales compensaciones de aprovechamiento urbanístico que fuese preciso efectuar en determinadas clasificaciones del suelo, conforme dispone la legislación urbanística.

Artículo 10.

El desarrollo urbanístico de las áreas a que se refiere el apartado 1 del artículo anterior, a través del procedimiento de actuación prioritaria, se adaptará a las siguientes determinaciones:

1.- Declaración de actuación prioritaria por el Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo y oídos los ayuntamientos respectivos.

2.- Tramitación a través de un Plan parcial o de un Plan especial que se adecuará a las condiciones documentales fijadas para los planes parciales.

3.- En el suelo no urbanizable, el desarrollo urbanístico mediante el Plan especial, con los mismos estándares requeridos para los Planes parciales, será susceptible de variar las condiciones de edificabilidad fijadas originariamente por el Plan General o las Normas subsidiarias, previa aceptación de la modificación por el Ayuntamiento afectado.

Artículo 11.

Los planes parciales y especiales se adecuarán al procedimiento establecido en el artículo 41 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, con reducción de los plazos a la mitad, siendo formulados y aprobados, inicial y provisionalmente, por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria como Administración Urbanística actuante, información pública durante el plazo de dos meses y aprobación definitiva por los ayuntamientos afectados.

Artículo 12.

1.- Los usos posibles en las áreas de actuación prioritaria deberán figurar en los correspondientes planes parciales y especiales, pudiendo reflejar, en su caso, la programación anual de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo.

2.- El Plan parcial o especial recogerá y justificará la modalidad de actuación escogida, en cuanto a tipología de régimen de viviendas y su proporción, acompañada de las reservas especiales que procedan, o, en su caso, características de la industria y del equipamiento.

3.- En dichos planes se establecerán los plazos de ejecución de todas las actuaciones.

Artículo 13.

Los usos específicos que se configuran son los siguientes:

a) Residencial:

Todas las modalidades de viviendas de promoción pública y protección oficial en las categorías y condiciones actualmente existentes y las que se fijen en el futuro.

b) Polígonos y áreas industriales promovidos por la Comunidad e incluidos en el correspondiente programa de actuación territorial o documentación asimilada al mismo.

c) Equipamientos y sistemas:

Los así definidos por la legislación urbanística vigente, con especial incidencia de aquellos que forman parte de áreas de rehabilitación integrada o de remodelación.

d) Cualesquiera otros de finalidad social aprobados por el órgano competente, a instancia propia, o a petición de los ayuntamientos.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Se autoriza al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria para dictar cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo y ejecución de esta Ley.

Segunda.- La aplicación de esta Ley se extiende a todo el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, con independencia de cual sea la situación de cada Ayuntamiento respecto a la vigencia de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma de Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

Tercera.- Será de aplicación plena la Ley 8/1990, de 25 de julio, a todos los propietarios de terrenos que hubieran obtenido la propiedad de los mismos mediante cesión gratuita, contemplada en el apartado c) del artículo 6 de la presente Ley, o mediante concurso público del apartado b) del citado artículo, con independencia de cual sea la situación de los ayuntamientos en que se encuentran enclavados los terrenos, respecto a la vigencia de la Ley 8/1990, de 25 de julio.

.....