

## APROBADA LA LEY QUE SIMPLIFICA TRAMITES URBANISTICOS EN CASTILLA-LA MANCHA

La Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas publicada en el DOCM de 25 de febrero, pretende dar respuesta a las necesidades que en materia de **ordenación territorial y urbanística** se suscitan con motivo de la pandemia del Covid-19, particularmente en el **ámbito rural**.

A tal fin, el texto introduce sesenta modificaciones en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha. También modifica un artículo, relativo a la implantación en suelo rústico, de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios.

### Desarrollo sostenible

Una primera línea de acción de la ley es la implantación de una serie de principios de **desarrollo sostenible** recogidos en la Agenda 2030 y las Agendas urbanas europea y española: hacer un uso racional del suelo; evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente; prevenir y reducir los efectos del cambio climático y mejorar la resiliencia; hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular; favorecer la proximidad y la movilidad sostenible; fomentar la cohesión social y la equidad, garantizando el acceso a una vivienda digna y adecuada; fomentar la innovación digital y el tránsito a un consumo energético derivado de fuentes renovables; y mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.

La ley apuesta por el fomento del uso de **vehículos eléctricos** y el empleo de **energías renovables** en el ámbito residencial, así como por la implantación y desarrollo de los **edificios de consumo casi nulo**. A esta finalidad se suman otra serie de innovaciones que fomentan este tipo de edificaciones mediante la regulación de aspectos tales como los **parámetros de edificabilidad**.

## APROBADA LA LEY QUE SIMPLIFICA TRAMITES URBANISTICOS EN CASTILLA-LA MANCHA

El fomento de la **accesibilidad universal** y de un mejor **diseño urbano** y de **espacios públicos** desde la **perspectiva de género** son asimismo referencias que deberá cumplir cada instrumento urbanístico.

### Agilización de procedimientos

La **agilización de los procedimientos urbanísticos** es también un objetivo principal de la ley. El texto profundiza en medidas ya puestas en marcha por la Ley 5/2020, de 24 de julio, de medidas urgentes para la declaración de proyectos prioritarios en Castilla-La Mancha.

El texto procura que esta agilización procedimental y supresión de trámites superfluos, enmarcada dentro del objetivo de apoyo y dinamización de la actividad económica de la región, no suponga un menoscabo de las **garantías** de los procedimientos ni de la **participación de la ciudadanía** en la formación de toda decisión pública urbanística.

En este sentido, el texto establece una profunda **flexibilización** de los contenidos y requisitos de **figuras urbanísticas**, tanto de planeamiento, tales como planes parciales y planes especiales de infraestructuras, como complementarias, estudios de detalle, y de ejecución, como son los programas de actuación urbanizadora.

La ley también realiza una adecuación respecto de la regulación de la **reserva de suelo para viviendas de protección pública**, necesaria por las circunstancias económicas que sobrevienen al mercado inmobiliario. El cambio en la regulación busca la necesaria correspondencia entre **demanda y oferta** en la regulación de estos suelos a fin de evitar situaciones perniciosas en que su reserva pueda resultar sine die, creando **solares faltos de edificación** o constituyendo una cortapisa para el desarrollo de otras actuaciones propias del ámbito rural, tales como las de carácter estacional y las turísticas.

## APROBADA LA LEY QUE SIMPLIFICA TRAMITES URBANISTICOS EN CASTILLA-LA MANCHA

### Zonas de uso industrial

En relación con el tejido productivo y las **zonas de uso industrial**, la ley establece dos innovaciones principales. Por un lado, se innova la regulación de los **aparcamientos** exigidos de manera unívoca hasta ahora por la normativa vigente, a fin de que cada actuación atienda esta cuestión en virtud a sus particulares y especiales características. Por otro, para actuaciones de carácter aislado, **se flexibiliza el régimen de las zonas verdes** con el fin de evitar la existencia de estas dotaciones en ámbitos alejados de la población a la que han de servir.

En este mismo ámbito se plantea la regulación de dos figuras, las **autorizaciones provisionales** y el régimen de **fuera de ordenación**. En ambos la ley procura **flexibilizar** su régimen y hacer útiles desde la perspectiva urbanística instalaciones y ubicaciones ya existentes que resulten compatibles tanto con la ordenación como con el eventual desarrollo urbanístico.

### Comunicación previa y la declaración responsable

Cobran fuerza en la aplicación práctica de la ley serán las modificaciones relativas a la **comunicación previa** y la **declaración responsable**. Además de deslindarse una y otra respecto a su actual regulación, se produce una **ampliación de su ámbito de aplicación**, refiriendo así la figura de la declaración responsable a nuevos escenarios como son, entre otros, los relativos a la primera ocupación, los cambios de usos permitidos por el planeamiento y la instalación de ciertas instalaciones de energías renovables, como las fotovoltaicas «de uso doméstico» y las de recarga de vehículos eléctricos.

## APROBADA LA LEY QUE SIMPLIFICA TRAMITES URBANISTICOS EN CASTILLA-LA MANCHA

### Patrimonios públicos de suelo

La nueva ley procura una ampliación de los fines de los **patrimonios públicos de suelo**, posibilitando que se refieran también a **nuevas actuaciones** demandadas principalmente desde el ámbito municipal: ejecución de sistemas locales, la regeneración y renovación urbana, y el cumplimiento de objetivos de desarrollo sostenible, como los que se concretan en medidas de fomento de la eficiencia energética, pero también en la lucha contra la despoblación y la mejora de todo el conjunto del medio rural, no únicamente del que estuviera considerado como **protegido**.

### Agilización de proyectos en suelo rústico

El texto introduce modificaciones en la **tramitación de proyectos en suelo rústico** a través de la figura de la **calificación urbanística**, tales como el que se **exima** de ésta a pequeñas actuaciones de mera conservación y mantenimiento de edificaciones existentes, cuyo control seguirá siendo ejercido en todo caso por medio de la licencia municipal, con lo que se agiliza notablemente la tramitación de estas actuaciones; el **ajuste en las cuantías** y determinación del **canon urbanístico** devengado por ciertas actuaciones en suelo rústico; y la **supresión de trámites** reiterados en procedimientos urbanísticos y otros paralelos como pueden ser, por ejemplo, los **ambientales**; haciendo que baste su realización en uno de ellos siempre que se refiera a todos los contenidos de los distintos procedimientos en cuestión.

## APROBADA LA LEY QUE SIMPLIFICA TRAMITES URBANISTICOS EN CASTILLA-LA MANCHA

### Medidas frente al despoblamiento del medio rural

Considera el texto que la **lucha contra el despoblamiento en el medio rural** ha de ser plural y conjunta, e ir desde una adecuada dotación de **infraestructuras** que vertebran el territorio y garanticen tanto la **movilidad** como una adecuada **telecomunicación** en el mismo, hasta medidas positivas de **fomento de la actividad** económica y poblacional en estos ámbitos rurales, como las Inversiones Territoriales Integradas e innovaciones normativas como la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, aprobada a principios de 2020.

La nueva ley establece, en este contexto, una **redistribución de las plusvalías** generadas en desarrollos urbanísticos de ciertas dimensiones en los «mayores» municipios de la Comunidad en favor de políticas que tengan al ámbito rural y a los pequeños municipios como especiales beneficiarios de aquellas, y ello por medio de instrumentos como el **patrimonio público de suelo autonómico**.

Se introduce asimismo en la figura de las Normas Técnicas de Planeamiento la finalidad de que sirvan como modelo de normas urbanísticas y ordenanzas tipo para regular la edificación y usos del suelo en esos pequeños municipios; algo que se completa a favor de éstos con la previsión de que **los planes territoriales puedan completar normativamente a los planes municipales** y regular aspectos de los mismos como los relativos a los suelos merecedores de una especial protección por sus valores ambientales, patrimoniales, etc.

La ley prevé también el **apoyo técnico de los Colegios profesionales y las Diputaciones** a los pequeños municipios en orden a la realización de los **informes preceptivos** para el otorgamiento de licencias urbanísticas, paliando así su carencia de recursos humanos. Desde la Administración Regional, este apoyo se materializa en la posibilidad de que ésta acuerde la **colaboración en la**

## APROBADA LA LEY QUE SIMPLIFICA TRAMITES URBANISTICOS EN CASTILLA-LA MANCHA

**redacción de instrumentos de planeamiento** general que corresponden a los municipios, actuación novedosa en términos colaborativos interadministrativos.

La ley también modifica en favor de los pequeños municipios la regulación de las **reservas de suelo dotacional** de los planes de delimitación de suelo urbano, que pasa a **flexibilizarse** al determinarse en función de las que resulten adecuadas para cubrir en cada caso las necesidades de la población en cuestión. De igual modo, la ley establece medidas de flexibilización para municipios que aún no cuentan con un instrumento de planeamiento general, como es la que permite **parcelaciones urbanísticas en suelo urbano** cuando formen parte de operaciones **sucesorias mortis causa**.

En relación con la figura de los **núcleos rurales tradicionales no irregulares**, las tradicionales **aldeas**, la ley trata de resolver un vacío que los dejaba en una especie de «limbo urbanístico» al que no podían responder hasta ahora los instrumentos urbanísticos vigentes.

El texto también establece medidas para poner en valor el medio rural, como el especial reconocimiento al **paisaje** y la regulación urbanística de los **polígonos ganaderos**.

### Otras modificaciones

Finalmente la ley introduce otra serie de innovaciones referidas a la regulación de los **complejos inmobiliarios urbanísticos**; la **memoria de viabilidad económica**; la mejor regulación de ciertos aspectos relativos a las **expropiaciones urbanísticas** así como de la figura del **Jurado Regional de Valoraciones**; o la ampliación del **plazo máximo de duración** de procedimientos administrativos tales como los relativos a declaraciones de ruina, el ejercicio de la acción para la restauración de la legalidad urbanística y los procedimientos sancionadores.





## APROBADA LA LEY QUE SIMPLIFICA TRAMITES URBANISTICOS EN CASTILLA-LA MANCHA

### Modificaciones legislativas

Se introducen sesenta modificaciones en el texto refundido de la **Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística** de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. También modifica el artículo 17 de la **Ley 5/2020, de 24 de julio**, de Medidas Urgentes para la **Declaración de Proyectos Prioritarios**, relativo a la implantación en suelo rústico.

### Entrada en vigor

La Ley 1/2021, de 12 de febrero, entrará en vigor el **17 de marzo de 2021**, a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.