

# Crónica jurídica

Omar BOUAZZA ARIÑO

Profesor Titular de Derecho Administrativo.  
Universidad Complutense de Madrid.

**RESUMEN:** En esta Crónica se presentan las últimas leyes aprobadas en el ámbito de las Comunidades Autónomas, adaptadas a la *Ley de las Cortes Generales 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas*. Me refiero al *Texto Refundido de la Ley de urbanismo de Aragón*; y a la *Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana*. Como se detallará, se ha aprovechado la ocasión en ambos casos para sistematizar en un único cuerpo legislativo, la dispersión normativa pre-existente en la materia. Finalmente, me referiré a la nueva *Ley de Puertos de la Comunidad Valenciana*, aprobada en el marco de las competencias autonómicas en materia de puertos deportivos.

## 1. Normativa autonómica reciente que se adapta a la *Ley de las Cortes Generales 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*

Tras dar cuenta en el número anterior de la *Ley balear 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo*, que incorpora los planteamientos de la *Ley de las Cortes Generales 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas*, en este número se glosarán las nuevas leyes autonómicas que igualmente integran esta decisiva Ley estatal. En concreto, el *Decreto Legislativo de Aragón 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo*; y la *Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de Comunidad Valenciana*.

### 1.1. Modificación de la Ley de Urbanismo de Aragón

La disposición final tercera de la *Ley de Aragón 4/2013, de 23 de mayo, que modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo*, con la cobertura estatutaria dispuesta en el artículo 43 del Estatuto de Autonomía de Aragón, autoriza al Gobierno de Aragón para que, en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de aquella Ley, se apruebe un texto refundido de las leyes de las Cortes de Aragón aprobadas en materia de urbanismo, con la finalidad de sistematizar, aclarar y armonizar en el marco de los principios contenidos en las respectivas normas reguladoras. La razón de ser de la aprobación de este Texto Refundido recaerá, pues, en la necesidad de adaptar y dar coherencia a las sucesivas normas estatales y autonómicas aprobadas con posterioridad a la Ley de Urbanismo. En concreto, la *Ley de las Cortes Generales de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas*, que ha

introducido reformas nada desdeñables en el **Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal aprobado por Real Decreto-Legislativo 2/2008, de 20 de junio**. Por ello, se elabora el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón en el que se incluyen las modificaciones introducidas en el texto original de 2009, debidamente aclaradas y armonizadas.

En cuanto a la normativa autonómica que integra, es la referida a las reformas ordenadas en dos leyes posteriores a la aprobación de la Ley de 2009, contenidas en el artículo 3 de la **Ley de Aragón 8/2011, de 10 de marzo, de medidas para compatibilizar los proyectos de nieve con el desarrollo sostenible de los territorios de montaña**; y en el art. 43 de la **Ley de Aragón 3/2012, de 8 de marzo, de Medidas Fiscales y Administrativas**.

### 1.2. Nueva Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana

En segundo lugar, la **Ley de la Comunidad Valenciana 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje**. Esta Ley surge como necesidad de adaptarse, al igual que la de Aragón, a la **Ley de las Cortes Generales de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas**, como he dicho antes. A este respecto, con la finalidad de adaptarse a la coyuntura económica e inmobiliaria actual, introduce, en base a la Ley estatal, criterios de flexibilidad. La ley establece tratamientos diferentes para situaciones diferentes. En este sentido, la Ley, según lo que dispone su Exposición de Motivos,

«prioriza las intervenciones en la ciudad existente y construida, apostando por la rehabilitación y la renovación, frente a la expansión urbana sobre suelos no transformados».

Contempla también soluciones a los asentamientos y tejidos diseminados en el medio rural para reducir sus impactos en el territorio. Establece una regulación especial para los municipios pequeños que necesitan mecanismos sencillos a la hora de efectuar cambios de escasa dimensión en sus tejidos urbanos, y establece instrumentos especiales para aquellas iniciativas que, por su carácter singular, por la necesidad de su implantación inmediata y por su elevado impacto en la creación de empleo, requieren una mayor celeridad en su tramitación para no perder oportunidades en el territorio.

Esta Ley también supone una armonización con respecto de la **Ley de las Cortes Generales 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental**, y el **Texto Refundido estatal de la Ley de Suelo, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio**. Por otro lado, al incorporar en una misma Ley la normativa referida a la ordenación del territorio, el urbanismo y el paisaje, deroga las siguientes leyes autonómicas: la **Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística**; la **Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje**; la **Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable y del Paisaje** y la disposición adicional tercera de la **Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre Suelo no Urbanizable**; la **Ley 9/2006, de 5 de diciembre, Reguladora de los Campos de Golf** y la **Ley 1/2012, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégica**, excepto el artículo 6, la disposición transitoria segunda y la disposición final primera. De igual manera, deroga dos desarrollos reglamentarios, como son el **Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística**, aprobado por el **Decreto 67/2006, de 19 de mayo** y el **Reglamento de Paisaje**, aprobado por el **Decreto 120/2006, de 11 de agosto**.

Por consiguiente, se trata de un Ley que trata de sistematizar y clarificar el ordenamiento urbanístico y territorial en esta Comunidad Autónoma.

En otro orden de consideraciones, llama la atención en la Exposición de Motivos la referencia a la evaluación integrada de los planes, en cuanto a los aspectos ambientales, territoriales, paisajísticos, económicos y sociales, contribuyendo a una visión más eficiente de la planificación, así como la necesidad de armonizar las diferentes escalas de planificación. Dos aspectos decisivos que pueden permitir, a mi modo de ver, la integridad en el tratamiento del territorio. Hay que decir a este respecto que en el articulado se concretan estas consideraciones con profusión. No obstante, esta norma puede encontrar varias excepciones, que pueden impedir esa visión integrada del territorio. Por ejemplo, en relación con la regulación de los planes de acción territorial, que podrán modificar aspectos de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana

«(...) como consecuencia de un análisis territorial de mayor detalle respecto de su ámbito, manteniendo la coherencia con la planificación sectorial de la Generalidad» (art. 16.4).

En la misma línea, el artículo 17, al regular las «actuaciones territoriales estratégicas». El apartado 2 de este precepto, indica que estos proyectos

«pueden localizarse en terrenos situados en uno o varios términos municipales, cualquiera que sea su zonificación, clasificación, estado de urbanización o uso previsto por el planeamiento urbanístico y territorial anterior a su aprobación»,

si bien en el apartado 3 indica, entre otros aspectos, que deberá ser congruente con el principal instrumento de ordenación del territorio en esta Comunidad, la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y el interés general, haciendo referencia al impacto positivo que pueda tener esta infraestructura a nivel social, ambiental y económico, sobre todo, en cuanto a la creación de empleo. Aquí se observa, por consiguiente, una fractura de la concepción integrada que plantea la Ley, teniendo en cuenta, además, los resultados que han dado este tipo de proyectos supramunicipales en otras Comunidades<sup>2</sup>. A mi modo de ver, si se pretende una visión integral del territorio, las actuaciones territoriales estratégicas deberían regularse de una manera congruente con respecto de los instrumentos de planificación.

En cuanto al planeamiento de ámbito municipal, se establece un sistema novedoso, en el que se divide la ordenación urbanística municipal en dos niveles: la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada, bien que permanecen los tradicionales planes parciales, para sectores de suelo urbanizable, y de planes de reforma interior, para sectores de áreas consolidadas donde sean necesarias operaciones de reforma interior o de cambios de uso. También se recogen los planes especiales y los estudios de detalle, para sus específicos cometidos.

En el ámbito de la planificación general, el nuevo plan general estructural es peculiar en la medida en la que puede abarcar más de un municipio. Por consiguiente, puede tener un carácter supramunicipal. Debe ajustarse a las

previsiones de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y a las de los planes supramunicipales. La aprobación del plan general estructural es previa y necesaria para la aprobación de los demás instrumentos de planeamiento municipal (art. 20). En cuanto a los instrumentos de ordenación pormenorizada, que deberán ser previstos en el plan general estructural, implican un desarrollo de la ordenación estructural.

También destaca como novedad la ampliación de la figura del agente urbanizador a la construcción y rehabilitación de edificios de terceros ubicados en el casco urbano de las ciudades. Así, los propietarios de solares estarán obligados a edificarlos en cumplimiento del plan, dentro de los plazos previstos en el mismo. Estos plazos, fijados en base a las circunstancias económicas generales y sus posibilidades individuales, en ningún caso pueden superar los seis años desde que fuera posible su edificación **a instancias de particular**.

En fin, hay que apuntar que este texto fue sometido a un amplio plazo de información pública, recogiendo numerosas alegaciones. Igualmente, se celebraron seminarios y mesas redondas con la finalidad de exponer la nueva norma al criterio de especialistas y ciudadanos en general.

## 2. Puertos

Recientemente ha quedado aprobada la **Ley de la Comunidad Valenciana 2/2014, de 13 de junio de Puertos**. Su finalidad es tanto la ordenación de los puertos deportivos existentes así como la construcción de los futuros. Prevé dos instrumentos de planificación. En primer lugar, el plan de infraestructuras portuarias de la Comunidad Valenciana, con el carácter de plan de acción territorial de carácter sectorial y el plan especial de ordenación portuaria, cuando de manera excepcional fuera necesario por constituir una reordenación integral del puerto. Aparte, esta Ley regula la gestión, explotación y disciplina de los puertos de la Comunidad.

<sup>2</sup> Me refiero, por ejemplo, a la Ciudad del Medio Ambiente de Soria, que suponía una desclasificación de suelo no urbanizable especialmente protegido y se situaba en un

Lugar de Interés Comunitario. La Ley que lo aprobó ha sido declarada inconstitucional, por Sentencia del Tribunal Constitucional de 5 de diciembre de 2013.