

II. DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

I.- La Comunidad Autónoma de Castilla y León tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de urbanismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 32.1.2.º del Estatuto de Autonomía aprobado por Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, y modificado por Ley Orgánica 4/1999, de 8 de enero. En ejercicio de esta atribución fue promulgada la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con el objeto de regular íntegramente la actividad urbanística en la Comunidad Autónoma. Como es lógico, la Ley no agota por sí sola dicha regulación, y por tanto exige un adecuado desarrollo reglamentario, proporcional a la complejidad de las materias relacionadas con la actividad urbanística.

Como medida provisional, la Disposición Final Primera de la Ley 5/1999 estableció que continuarían aplicándose en Castilla y León los artículos de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina de 1978 que resultaran compatibles con lo dispuesto en la Ley, los cuales fueron identificados por el Decreto 223/1999, de 5 de agosto. Pero esa solución transitoria no excusa la necesidad de un desarrollo reglamentario propio de la Ley de Urbanismo: numerosos artículos lo reclaman expresamente a lo largo de su texto, y su Disposición Final Tercera implica un mandato a la Junta de Castilla y León en tal sentido.

II.- Suficientemente justificada la conveniencia y oportunidad del Reglamento, su elaboración se atiene a los criterios que guiaron en su día la redacción de la Ley de Urbanismo: codificación y simplificación normativa, adaptación a las características de Castilla y León y a los valores sociales de nuestro tiempo, desarrollo de los principios constitucionales de la política económica y social. En tal sentido baste recordar con la Exposición de Motivos de la Ley 5/1999 que el propósito del urbanismo «ha de ser que el uso del suelo se realice conforme al interés general, con el objetivo de mejorar la calidad de vida y la cohesión social de la población, en especial mediante su acceso a una vivienda digna y a las dotaciones urbanísticas adecuadas, y de forma compatible con la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural».

También afectan al Reglamento las modificaciones de la Ley de Urbanismo introducidas por las recientes Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre y 13/2003, de 23 de diciembre, así como muchas otras normas europeas, estatales y autonómicas en materia de régimen jurídico, procedimiento administrativo, ordenación del territorio, expropiación, vivienda, infraestructuras, equipamientos, medio ambiente, patrimonio cultural, etc. Especialmente importante resulta la legislación estatal sobre régimen y valoraciones del suelo: la Ley 6/1998, de 13 de abril, modificada por Ley 10/2003, de 20 de mayo, y los artículos aún vigentes del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. Han de pervivir incluso algunos artículos del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que por regular competencias exclusivas del Estado son indisponibles para la Comunidad Autónoma.

Por lo demás, la siempre compleja relación entre Ley y Reglamento se resuelve a favor de un texto omnicompreensivo y sistemático que evita la necesidad de consultar la Ley. El Reglamento nace así con voluntad de constituirse en el texto normativo de referencia general para el urbanismo en Castilla y León, sin más excepciones que las derivadas de la vigencia de las nor-

mas estatales citadas en el párrafo anterior. Éstas se enumeran de forma expresa en una Disposición Final para evitar, en aras de la seguridad jurídica, que se invoque la pervivencia de preceptos estatales supletorios, los cuales por el contrario deben entenderse enteramente desplazados por el Derecho autonómico.

Con tales criterios se dicta el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, estructurado en ocho títulos que se corresponden estrictamente con sus homónimos del texto legal, de los cuales constituyen directo desarrollo. En efecto, a fin de facilitar el conocimiento y el uso del nuevo Reglamento, se ha optado por mantener la estructura original de la Ley 5/1999 sin más alteraciones que las imprescindibles para aclarar ciertas imprecisiones y resolver algunas dudas planteadas durante estos primeros años de vigencia.

III.- El título preliminar establece como objeto del Reglamento el desarrollo de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y por tanto la regulación de la actividad urbanística en esta Comunidad. Como ya hiciera la Ley, el Reglamento amplía el concepto de actividad urbanística con la enumeración de sus aspectos, los cuales articulan en ambas normas sus títulos segundo a séptimo: planeamiento, gestión, intervención en el uso del suelo, intervención en el mercado del suelo, organización y coordinación administrativa, información pública y participación social. Previamente en el título primero se regula el régimen de la propiedad del suelo, evitándose de forma deliberada su incardinación conceptual en la actividad urbanística, ya que si ésta es una competencia propiamente autonómica, los derechos y deberes de los propietarios de suelo deben atenerse a lo dispuesto en la legislación básica del Estado.

IV.- Como se ha dicho, el título primero desarrolla la regulación del régimen del suelo en el marco de la legislación básica del Estado, procurando aclarar la construcción legal por la que se delimita el contenido del derecho de propiedad del suelo desde lo general a lo particular. Es decir, desde la definición de sus más genéricas facultades (incluidos los efectos del silencio administrativo y los supuestos indemnizatorios) y limitaciones (concretadas en los deberes urbanísticos generales) que son aplicables en todo el territorio, hasta el detalle del régimen de derechos y deberes de los propietarios en cada una de las tres clases de suelo y en las doce categorías en las que éstas se dividen.

El primer capítulo regula los derechos y deberes generales de los propietarios de suelo. Aquéllos, bajo la fórmula tradicional de libre disposición sin más límites que los impuestos en la normativa, incluso en caso de silencio administrativo; de especial interés es la adaptación de los supuestos indemnizatorios establecidos por la legislación estatal a la terminología del Derecho urbanístico de Castilla y León y la atribución de responsabilidades en la materia. Por su parte, los deberes evolucionan desde sus precedentes históricos (los deberes de uso y conservación y las normas de aplicación directa) incorporando otros nuevos (dotación de servicios, prevención de riesgos) y aclarando su a veces difícil relación con el planeamiento urbanístico: conflicto que se resuelve considerando al planeamiento como el instrumento adecuado para concretar los deberes urbanísticos, evitándose así el riesgo de reclamaciones de nulidad sobre instrumentos aprobados con las garantías establecidas.

El capítulo segundo desarrolla los criterios para clasificar el suelo, así como para ubicar cada terreno en la categoría adecuada. En primer lugar se aclara, conforme a la Ley 10/1998, que aunque la clasificación debe establecerse por el planeamiento general, también pueden hacerlo los instrumentos de ordenación del territorio habilitados para ello en dicha legislación específica. Comenzando por el suelo urbano, los criterios de clasificación clásicos (dotación de servicios, consolidación y previa urbanización) se