

ESCRITO DE ALEGACIONES EN EL TRÁMITE DE AUDIENCIA

D. BENJAMÍN HERNANTES DEL VAL, con D.N.I. N° 16.247.793-H, actuando en nombre y representación de **AVECO** (Asociación Vallisoletana de Empresarios de la Construcción, Promoción Inmobiliaria y Afines), con domicilio, a efecto de notificaciones en la Plaza de Madrid, 4-3ª Planta, Valladolid, CP 47001, comparezco y como mejor proceda en derecho, **DIGO**:

Que con fecha trece de febrero de dos mil seis mes fue notificado escrito conteniendo el ANTEPROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN, aprobado por Decreto 22/2.004, de 29 de enero. Dentro del trámite de audiencia, y existiendo veinte días de plazo para alegar cuantas cuestiones se estimen pertinentes, mediante el presente escrito, quien suscribe, formula las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA

Apartado 1.c) Art.26.

Se suprime la coetilla “... salvo cuando ya tenga la condición de solar”.

En la mayoría de los pequeños municipios, el suelo urbano consolidado se ha generado al margen de procedimientos normativos, porque no existían. **Está solo pensado en las grandes ciudades.**

SEGUNDA

Apartado 2. Art.27.

Se añade dicho apartado 2 al artículo 27.

Está muy bien, pero habría que añadir la posible consideración como sistemas locales, aunque solo sea a los efectos de su urbanización.

TERCERA

Apartado 1. Art.28.

Introduce la limitación de colindancia con el suelo urbano para poder clasificar como urbanizable.

Es una fortísima limitación, que técnicamente puede ser correcta, pero que no puede ser de aplicación al día siguiente de su publicación. ¿Qué pasa con todo lo que se está tramitando?

CUARTA

Apartado 2. Art.41, 43 y 45.

Se suprime la posibilidad de urbanizar por fases.

No entendemos qué problema tiene. Con tal de que cada fase urbanizada sea autónoma en sí misma y garantice todas las necesidades de servicios.

QUINTA

Primer párrafo del Art. 53.

Se suprime la posibilidad de hacer parcelaciones urbanísticas según permita la legislación sectorial.

Si tengo una finca de 40 ha. y necesito 4.000 m² para instalar una gasolinera, no puedo.

SEXTA

Art. 63.

En suelo rústico de protección de infraestructuras pasan a ser autorizables las extracciones mineras.

SÉPTIMA

Art. 76.3 (Nuevo Apartado)

En un municipio sin planeamiento se puede establecer la ordenación detallada.

¿De qué ámbito? ¿Mediante qué mecanismo?

OCTAVA

Art. 86

3.a) 1º Reduce la densidad mínima de viviendas en los sectores.

3.c) Se adapta a la nueva ley y dice que se deben reservar viviendas públicas en Suelo Urbano no consolidado.

En unidades pequeñas esto es imposible.

¿Por qué no hacen la misma diferenciación que en el apartado anterior: para más de 20.000 habitantes, para más de 2.000 habitantes?. ¿Y el resto?.

4. Se adapta al nuevo Decreto 99/2005 de vivienda joven.

Tendría que modificarse, dejando la posibilidad que había para vivienda libre y primando la situación en vivienda protegida.

5. Determinados cambios que antes se hacían con una simple modificación, ahora suponen una revisión.

Además de ser intervencionista y estar en contra de la autonomía municipal, no tiene sentido y es contrario al concepto de Revisión, fijado en el artículo 168 del propio Reglamento.

NOVENA

Artículo 87.

Apartado 1.-Se ajusta a la Ley de 2005.

Apartado 2.-Hay que hacer las viviendas de protección a la vez que las libres, si no, no se puede dar Licencia.

Es totalmente intervencionista, contrario al derecho privado.

¿Qué pasa si los propietarios de los suelos que tienen la afección de V.P. no piden nunca licencia?

¿Qué pasa si es el Ayto. el dueño de las parcelas de V.P. que cede a la Junta y ésta no hace sus viviendas?

¿Y si no hay mercado para V.P. en un determinado momento?. ¿Se tiene que arruinar el Promotor porque la norma le obliga a construir 300 viviendas de V.P. que luego no puede vender?

Si no se hacen V.P. ES POR DOS RAZONES, fundamentalmente:

- Bien porque no hay mercado en una determinada zona.
- Bien porque no es rentable hacer V.P.

La norma no puede **IMPONER** la ruina de un empresario a costa del **enriquecimiento injusto** de los particulares.

En una Economía como la nuestra, si hay un nicho de mercado, si hay una oportunidad para hacer negocio, el empresario satisface esa determinada necesidad y actúa, en beneficio propio, de terceros, y de la sociedad en general.

Del incremento del porcentaje de V.P. habría que hablar, además, largo y tendido.

No se ha pensado en los pequeños pueblos, solo en grandes actuaciones de la capital.

DÉCIMA

Artículo 88.

Se elimina la obligación de reservar Sistemas Generales en Suelo Urbano no consolidado. Se deja como potestativo a través de la modificación del artículo 91.

UNDÉCIMA

Artículo 102.

Establece y concreta que los coeficientes de ponderación que puede establecer el planeamiento son, tanto para el cálculo del aprovechamiento como para la gestión.

Es algo que ya se venía aplicando, pero que no estaba claro.

DUODÉCIMA

Artículo 103.d)

Viene a decir que en determinados suelos urbanos no consolidados se puede poner como densidad mínima la media de la unidad urbana en al que se encuentran.

No se sabe si se está pensando en que puede haber más de 100 viviendas por hectárea, o por el contrario, se quiere bajar esta densidad.

DÉCIMO TERCERA

Artículo 104.

No solo habla de aparcamientos, sino también de calles y transporte urbano.

El apartado 2 habla del ciclo del agua y de la energía eléctrica.

Si para establecer la ordenación detallada hay que tener “autorización de vertido”, la tramitación de un Plan Parcial o un PGOU o Normas puede retrasarse un año.

Para poder aplicar esto hay que tener la garantía de que las Administraciones implicadas y las empresas suministradoras actúan con gran celeridad; si no supondrá unos grandes retrasos. **Además, conviene concretar a cargo de quién corresponden los gastos de instalaciones para garantizar los suministros que luego nos cobrarán las Suministradoras.**

DÉCIMO CUARTA

Artículo 105 y 106.

Cambian las reservas eliminando los coeficientes de ponderación.

Es un contrasentido, no se puede estar dando bandazos y mucho menos cambiar un criterio que se ha demostrado lógico y de buena aplicación en estos años.

DÉCIMO QUINTA

Artículo 122.

Aplican los mismos conceptos a las Normas que a un Plan General.

Los criterios de viviendas de protección no tienen sentido, ni se adaptan a los municipios de nuestra Comunidad Autónoma.

DÉCIMO SEXTA

Artículo 128.

Aplicar los mismos criterios a las Normas que han aplicado a los Planes Generales.

Si antes eran restrictivos, para las Normas lo son más.

DÉCIMO SÉPTIMA

Artículo 138 y 144.

Recalcan la prevalencia de la Ley y el Reglamento frente a las Normas o PGOU aprobados con anterioridad a la Ley.

DÉCIMO OCTAVA

Artículo 168.

Modifica el concepto de Revisión.

Es más limitativo, pero puede ser lógico, aunque no es lo mismo un municipio que otro.

DÉCIMO NOVENA

Artículo 9 del artículo 202.

Se prolonga el plazo de devolución de garantía.

VIGÉSIMA

Artículo 288.

Queda sujeto a la concesión de Licencia las obras de urbanización.

No aclara si las obras civiles de urbanización o todos los Proyectos de Urbanización. ¿Es otro impuesto más?.

VIGÉSIMO PRIMERA

MUY IMPORTANTE

Página 14 apartado 6.

Quedan derogadas las determinaciones de un Plan General o Normas en vigor que :

1º. Eximan a los propietarios de todos o algunos de los deberes urbanísticos generales o específicos establecidos en este Decreto. ¿Por qué?.

2º. Clasifiquen suelo urbanizable delimitado que no cumplan las condiciones de este Decreto pasará a ser no delimitado.

Ver la modificación del artículo 28 (pg.2 punto 49 quedan como Urbanizable no delimitado muchos sectores que ahora se están desarrollando).

En general hay que mirar bien todo este apartado.

No puede entrar en vigor al día siguiente de su publicación. Debe haber un régimen transitorio, pero no condicionado solo a un mero plazo, sino a que se terminen de aprobar, con carácter definitivo, cuantos elementos de planeamiento urbanístico se encuentren en tramitación, para no dañar los intereses, de todo tipo, de las partes implicadas, así como en aras al Interés General y el Bien Común.

Dada la INCERTIDUMBRE que *planea* actualmente sobre el Sector de la Promoción Inmobiliaria en Castilla y León, es preciso tener en consideración, no solo todas estas cuestiones, sino cuantas se vayan suscitando a posteriori, para lo cual sugerimos mantener una batería de reuniones periódicas con las Asociaciones y Confederaciones Empresariales del Sector, válidamente reconocidas en Derecho, a fin de perfilar lo más posible, de acuerdo con la práctica y la realidad social, toda esta materia, y todo ello desprovisto del oportunismo político que viene caracterizando a la legislación relativa al SUELO en los últimos años.

VALLADOLID A VEINTISIETE DE FEBRERO DE DOS MIL SEIS

**Fdo. BENJAMÍN HERNANTES DEL VAL
Secretario General de AVECO**

SR. DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA, URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN