

La necesaria reforma del marco legal

Felipe Iglesias González
Prof. titular Derecho administrativo
UAM

INDICE

1. Situación actual
2. Necesidad de un modelo territorial /
metropolitano
3. Alcance del verdadero contenido normativo de
los planes
4. Nueva legislación estatal

1.Situación actual

1. Situación actual

- Nos encontramos en una situación excepcional y límite
- Planeamiento urbanístico paralizado no ajustado a las necesidades de la sociedad
- Modelo urbanístico basado en lo básico en LS/56 (plusvalía urbanística)
- Cualquier proyecto inmobiliario tarda años en desarrollarse
- Hemos vuelto a ser un país receptor de inversión inmobiliaria, pero no hemos hecho los deberes
- Evidente situación de incertidumbre jurídica en el ámbito inmobiliario
- Pero todavía estamos a tiempo de salvar la situación

2. Necesidad de un modelo territorial / metropolitano

2. Necesidad de un modelo territorial / metropolitano

- Situación actual:

- Salvo excepciones, no existen planes territoriales supramunicipales
- Cada municipio crece lo máximo que puede
- El control autonómico se limita a aspectos de pura legalidad y únicamente puntualmente a aspectos supramunicipales
- La tramitación de un Plan General se ha convertido en un complicado proceso
- Es muy difícil cumplir todas las normas aplicables para la aprobación de un nuevo Plan General: Congelación del planeamiento

2. Necesidad de un modelo territorial / metropolitano

- Cambios propuestos:

- Distinguir entre planeamiento territorial y planeamiento urbano
- Plan territorial necesario para cada nuevo desarrollo urbano en función de la demanda de mercado previsible (competencia autonómica con colaboración municipal y estatal)
- Plan General limitado al gobierno de la ciudad existente (competencia exclusiva municipal)

**3. Alcance del verdadero
contenido normativo de los
planes**

3. Alcance del verdadero contenido normativo de los planes

- Situación actual:

- La legislación y la jurisprudencia consideran el conjunto de los Planes como normas reglamentarias
 - Memoria; Planos; Catálogo de bienes protegidos; Memoria económica; Normas urbanísticas
- Régimen de invalidez del planeamiento es agravado:
 - La invalidez de las normas es siempre nulidad de pleno derecho y no meramente anulable
 - No cabe la convalidación supuestos de nulidad de pleno derecho
 - Cualquier infracción del procedimiento de tramitación de un plan genera una nulidad de pleno derecho insubsanable
 - Evaluación ambiental, informes sectoriales...
- Además de lo anterior, efectos de los recursos indirectos

3. Alcance del verdadero contenido normativo de los planes

- Cambios propuestos:

- No todos los documentos de un Plan cumplen en verdad las características de una norma
 - Únicamente son verdaderas normas las Normas Urbanísticas
 - El resto de documentos son, en realidad, actos administrativos
 - Delimitando el verdadero alcance normativo de los planes se consigue acabar con la nulidad en cascada del planeamiento y se racionaliza su régimen jurídico
- La nulidad de un plan general no debe provocar la nulidad en cascada del planeamiento derivado
- La nulidad del planeamiento no debería afectar a los actos administrativos que se han aprobado en su aplicación
- En supuestos de nulidad del planeamiento, el instrumento anulado debe mantener su eficacia mientras se tramita un nuevo plan
- Debe limitarse el plazo temporal de ejercicio de la acción pública en el urbanismo

4. Nueva legislación estatal

4. Nueva legislación estatal

- Situación actual:

- Inflación normativa evidente: legislación estatal, autonómica, más planeamiento por cada municipio
- Por ejemplo, la definición del uso terciario puede cambiar de un municipio a otro e incluso de un desarrollo a otro
- Evidente inseguridad jurídica ante los constantes problemas de interpretación de la norma

4. Nueva legislación estatal

- Cambios propuestos:
 - Potenciar la competencia legislativa estatal para garantizar: i) una homogeneidad normativa de conceptos básicos y ii) un régimen jurídico básico mínimo
 - Competencia estatal: art. 149.1.13 CE (planificación general de la actividad económica; principio unidad de mercado)
 - Urbanismo / política de suelo no basada (necesariamente) en la plusvalía
 - Utilización de criterios, circulares, modelos de actuación (*soft law*)
 - Relevancia Agenda Urbana Española
 - Menos leyes, pero que se cumplan