

INFORME QUE EMITE LA ASESORÍA JURÍDICA DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA CONSEJERÍA DE EMPLEO Y POLÍTICAS SOCIALES, EN RELACIÓN AL ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA.

Visto el Anteproyecto de Ley enunciado en el encabezamiento, de conformidad con el artículo 51 bis de la Ley de Cantabria 5/2018, de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria, por esta Asesoría Jurídica no se observa impedimento legal alguno para que prosiga su tramitación, sin perjuicio de lo cual se pone de manifiesto lo siguiente:

1º- A modo de colaboración y habida cuenta la extensión del texto, parece ser un error que en determinados preceptos las referencias a plazos genéricos en días están con número cardinal y no en letra, no así en el artículo 197 derechos de realojo y retorno, en el que parece que la intención ha sido destacar el plazo con número cardinal.

Artículo 33.2 a) -20 días

Artículo 92.3 – 45 días

Artículo 98.1 a) – 45 días

Artículo 101.3

Artículo 105.1 – 45 días.

Disposición adicional decimosexta-15 días

2º- Se han detectado tres erratas de forma en el texto, que posiblemente estén ya solventadas:

-Artículo 17. 1 “*La elaboración y aprobación de los Planes Territoriales Parciales La corresponde a la Consejería competente.*”

- Artículo 115.3: “*En los edificios que se declaren fuera de ordenación sólo podrán realizarse las reparaciones que exigieren la higiene, accesibilidad, el ornato y la seguridad física del inmueble, así como cambios de uso permitidos por el Plan. En dichos edificios podrán asimismo realizarse obras de consolidación, aumento de volumen modernización,* “

-Artículo 269 l) .La tala de masas arbóreas

3º.- En cuanto al fondo, constan referencias en el texto al “**Consejero competente**”, si bien parece más ajustado a lo dispuesto en los artículos 15 y 24 Ley de Cantabria 2/2019, de 7 de marzo, para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres, que la referencia sea genérica: “*titular de la consejería competente*”.

Artículo 22.4

Artículo 25.8

Artículo 25.9

Artículo 33.2 d)

Artículo 281.3

Artículo 282.4

Disposición Adicional Segunda-Primero-artículo 3.1 Décimo tercero-artículo 61.2 y Décimo octavo-Disposición Transitoria Segunda punto 3.

Disposición Transitoria Primera puntos 7 y 8



Disposición Transitoria Segunda punto 2.
Disposición Final Cuarta puntos 1 y 2.

Por último, el artículo 137 que regula el procedimiento de ocupación directa, sin perjuicio de que es posible que responda a un supuesto de hecho previsto en la consejería, llama la atención en esta asesoría en su regla 3ª:

“Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.”

La Ley 50/1981, 30 diciembre, por la que se regula el Estatuto Orgánico del Ministerio Fiscal, dispone que entre sus funciones está:

“Artículo tercero (...) 7. Intervenir en los procesos civiles que determine la ley cuando esté comprometido el interés social o cuando puedan afectar a personas menores, incapaces o desvalidas en tanto se provee de los mecanismos ordinarios de representación.”

El artículo 137 incluye el supuesto de propietarios *no comparecientes*, que son interesados en el procedimiento toda vez que sus derechos pueden resultar afectados.

En la citación para comparecer a este procedimiento ya se le van a expresar los efectos de no atenderla, tal y como dispone el artículo 19.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por lo que estando previsto que el hecho de no comparecer, voluntario o no, conlleva consecuencias jurídicas que se harán constar en el expediente, se entiende que si no afecta a personas cuya capacidad de obrar deba ser completada, no es precisa intervención del Ministerio Fiscal.

Es todo cuanto se tiene el honor de informar, salvo criterio mejor fundado en Derecho.

Santander, a fecha de la firma electrónica

LA JEFA DE ASESORÍA JURÍDICA

Fdo.: María Souto Aller.



Análisis de los posibles conflictos existentes entre el anteproyecto de Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo y la Ley de vivienda.

El anteproyecto de Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria establece nuevos planteamientos generales de ordenación del Suelo en Cantabria, como son las nuevas clasificaciones del suelo o el tratamiento del suelo rústico. Pero también integra en la Ley del Suelo de Cantabria los criterios de desarrollo de las Áreas de Rehabilitación, Renovación y Regeneración urbana de la legislación estatal, conformando un marco para su planificación y gestión.

A modo de conclusión podemos decir lo siguiente

- Respecto a actuaciones de renovación urbana, de urbanización, rehabilitación y regeneración urbana

Todas estas actuaciones tienen diversos nombres y referencias a lo largo del texto legal que convendría homogeneizar.

Son actuaciones diferenciadas pero que pueden estar incluidas en un solo área y desarrollarse sobre diversos tipos de clasificaciones de suelo para asegurar su viabilidad, sobre todo desligando las actuaciones de regeneración urbana de los planeamientos urbanísticos. Tal como viene recogido no podrían tener cabida, sólo puede incluirse en suelo urbano desarrollándose mediante Estudio de Detalle.

Debiera ampliarse el ámbito de aplicación en la regulación de los planes especiales, amparar los procesos de participación ciudadana y planes directores de las actuaciones de regeneración y renovación urbana.

La norma debe impulsar las actuaciones de regeneración urbana establecer unos procedimientos de forma compatible con la defensa de los derechos de los propietarios de viviendas ya construidas, máxime si la delimitación de los ámbitos pueda implicar la expropiación. Hay que tener en cuenta que precisamente en los ámbitos deteriorados es donde reside la población más vulnerable y con menos poder adquisitivo, generalmente de más edad.

- Respecto a la reparcelación en régimen de propiedad horizontal

Se entiende este artículo únicamente es aplicable en situaciones de renovación urbana donde se demuele un edificio para sustituirlo por otro, pero parece desprenderse que en la nueva adjudicación entra un nuevo agente que es el promotor, sin determinar si se refiere al propietario o a un gestor.

Este artículo debiera reconsiderarse en su conjunto ya que, si no es el caso de una única renovación y sucede, como es lo lógico en un área de renovación y regeneración urbana, que pueden existir propietarios de diversos tipos: propietarios de solares, de viviendas construidas, las administraciones públicas propietarias de equipamientos, infraestructuras, etc.

La equidistribución de este tipo de ámbitos no puede realizarse como una reparcelación común ya que entran en juego diversos factores como el realojo, retorno, etc. de personas residentes.

Los costes pueden superar con creces las aportaciones de los propietarios y, por lo tanto, proceder a su expulsión. Aunque desde la Ley se asegure la residencia de los propietarios, en el caso de no ser residentes, puede producirse la pérdida de propiedad en favor de un tercero, máxime cuando se permiten las valoraciones subjetivas de las “nuevas utilidades”.

Mezclar sistemas de gestión de urbanismo y vivienda dando potestades a terceros sobre las adjudicaciones cuando existe propiedad horizontal consolidada, puede provocar indefensiones de propietarios minoritarios.

- Vivienda protegida

Debe eliminarse del texto toda referencia a la vivienda protegida de Cantabria, ya que limitaría la posibilidad de que existiese otro tipo de actuación protegible de carácter estatal, incluyendo las viviendas de protección oficial o similares. En cuanto a los alojamientos “rotaciones”, debe ser una errata que se repite durante todo el texto.

- Edificación y rehabilitación forzosas de solares y edificios

El antiguo deber de conservación se sustituye por el deber de rehabilitación, para el que se concede un plazo de cuatro años desde que la administración emite la orden de rehabilitación. No se establecen las condiciones ni límites de la Administración a la hora de obligar a un propietario a rehabilitar. Tampoco se define en que consiste la rehabilitación forzosa. Puede estar incluido en un área de rehabilitación que únicamente se delimita como una unidad de actuación (aunque estas están únicamente previstas para suelo urbanizable).

El incumplimiento del deber de rehabilitar puede suponer la rehabilitación forzosa con la incorporación de un tercero que es el agente rehabilitador (art 201) que habría que definir en qué condiciones entra y cuáles son las responsabilidades y obligaciones legales.

En la edificación forzosa también aparece la figura del agente edificador, que además puede ser beneficiario de la expropiación si fuera el caso (y por tasación conjunta). Esta figura tampoco tiene definición legal que asegure la transparencia y concurrencia.

- Realojo y retorno

Los ocupantes legales son aquellos en los que la vivienda figure como domicilio fiscal y en el padrón durante un periodo de dos años desde que se inicie la gestión, siendo este momento el de aprobación inicial de los Estatutos de la Junta de Compensación. Esto supone que la delimitación del área, el planeamiento y el proyecto de compensación ya están aprobados y son conocidos y, por lo tanto, puede haber especulación con las viviendas. Se considera que el momento de inicio del cómputo debe estar vinculado a la delimitación del área y no de la gestión para evitar estas situaciones.

INFORME COMPLEMENTARIO QUE EMITE LA ASESORÍA JURÍDICA DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA CONSEJERÍA DE EMPLEO Y POLÍTICAS SOCIALES, EN RELACIÓN AL ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA.

Visto el Anteproyecto de Ley enunciado en el encabezamiento, de conformidad con el artículo 51 bis de la Ley de Cantabria 5/2018, de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria, esta Asesoría Jurídica viene a realizar informe complementario, con el fin de que prosiga su tramitación, se pone de manifiesto lo siguiente:

1º.- La Constitución española, dispone en su artículo 47:

“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”

En su artículo 148:

1. Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias:

(...) 3.^a Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

En virtud de lo establecido en el artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, la Comunidad Autónoma de Cantabria tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo, litoral y vivienda.

En el ejercicio de dicha competencia, la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo impulsa la aprobación de un nuevo texto legal completo en el que se regulen conjuntamente las materias referidas a la ordenación del territorio y el urbanismo, a la vista de la necesidad de actualizar y modernizar los contenidos de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, como opción más acertada que la de introducir nuevas reformas parciales en el mencionado texto.

Desde la reforma operada en la Estructura Orgánica Básica de las Consejerías del Gobierno de Cantabria por Decreto 106/2019, de 23 de julio, por el que se modifica parcialmente la estructura básica de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Dirección General de Vivienda pasa a integrarse en otra Consejería de nueva creación.

“Artículo segundo:

1. Se suprime como órgano directivo de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

2. Se crea como órgano directivo de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

3. La Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio ejercerá las competencias genéricas expresadas en la Ley 5/2018, de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria y en las demás disposiciones legales y reglamentarias.

(...) Artículo noveno. Aprobación de nueva estructura básica de la Consejería de Empleo y Políticas Sociales.

(...) 5. Se crea la Dirección General de Vivienda, que ejercerá las competencias genéricas establecidas en la Ley 5/2018, de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria y demás disposiciones legales y reglamentarias.

Específicamente le corresponderán las siguientes competencias:

a) Definición y programación de la política del suelo en relación con la vivienda.”

2º.- El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

“Artículo 3. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

(...)

4. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.”

El suelo es la materia prima en el proceso de construcción de espacio urbano y el soporte necesario para la construcción de viviendas, siempre condicionada por su disponibilidad, y por tanto, es la herramienta necesaria para distintos supuestos de intervención pública, en concreto para apoyar actuaciones de vivienda social.

Siendo la ordenación de la política territorial y urbanística y la regulación de la actividad administrativa en materia de usos del suelo y de los recursos naturales su eje central, se observa que la reforma propuesta puede entrar en colisión con una de las competencias atribuidas a la Dirección General de Vivienda, cual es, la definición y programación de la política del suelo en relación con la vivienda.

Se adjunta como ANEXO al presente informe, las aportaciones al texto formuladas por la Dirección General de Vivienda para su toma en consideración.

Es todo cuanto se tiene el honor de informar, salvo criterio mejor fundado en Derecho.

Santander, a fecha de la firma electrónica

LA JEFA DE ASESORÍA JURÍDICA

Fdo.: María Souto Aller.