El COACM aplaude la llegada de la Ley SUMA

A punto de ser publicada tras su aprobación inicial en las Cortes de Castilla-La Mancha, el propósito de la nueva ley es simplificar y agilizar los trámites urbanísticos, facilitando con ello que el sector de la Construcción se convierta en el motor de la recuperación que se necesita en el actual contexto de crisis económica, derivada de la sanitaria

El pleno de las Cortes de Castilla-La Mancha aprobó el pasado 11 de febrero la Proposición de Ley de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (SUMA), una ley fruto del denominado Pacto por la Reconstrucción de la región.

El propósito de esta Ley es simplificar y agilizar los trámites urbanísticos. “Los distintos agentes sociales trabajamos para salir del actual contexto de crisis. Gracias a la Ley SUMA, se mejora la escena urbanística desde muchos puntos de vista, por lo que la calificamos como un gran acierto del Gobierno Regional. Todos estamos de acuerdo en que, por su peso específico en nuestra comunidad autónoma, la Construcción debe ser el gran motor de la recuperación, y esta nueva ley es una magnífica herramienta para ayudar a conseguirlo”, señala Elena Guijarro, decana del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha (COACM).

Además de su fin último, la simplificación y aceleramiento de los trámites urbanísticos -“no es admisible que en pueblos pequeños la licencia para construir se demore hasta en un año, y con la nueva Ley, esto va a cambiar”, opina Guijarro en este sentido- el COACM también aplaude el procedimiento de consenso seguido en los procesos de redacción y tramitación. “El consejero de Fomento, Nacho Hernando, y el director general de Vivienda y Urbanismo, José Antonio Carrillo, como cabezas visibles del proceso, han contado, en todo momento, con los arquitectos castellano-manchegos. El COACM, fundamentalmente, pero no sólo, a través de la Agrupación de Urbanistas que preside Rubén Amigo, se ha sentido consultado y escuchado, y ha visto sus postulados reflejados en un documento que va a hacer mucho bien al sector de la Construcción y en el que tenemos depositadas grandes esperanzas ”, añade.

De entre sus más de 60 medidas el COACM, desde la Agrupación de Urbanistas, subraya las mejoras que la Ley SUMA trae consigo para los pequeños municipios, para el medio rural, y en cuanto a la mejora de la agilidad en la tramitación administrativa.

La Ley SUMA mejora el contexto urbanístico de los pequeños municipios en numerosos aspectos, entre los que la Agrupación de Urbanistas destaca tres. En primer lugar, la nueva ley elimina la exigencia de una cantidad mínima estipulada de reserva de suelo dotacional en los crecimientos de pequeños municipios que cuentan con Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU). Con su entrada en vigor, este aspecto quedará abierto para que cada uno valore sus propias necesidades. “Con esta mejora, los pueblos pequeños podrán responder mejor a las necesidades reales de suelo dotacional en los posibles crecimientos que puedan necesitar”, valora Rubén Amigo.

En segundo lugar, estos municipios con PDSU van a poder acometer pequeños crecimientos de uso

terciario o industrial, que no tendrán la necesidad de ser colindantes con los núcleos urbanos. “A partir de ahora, por ejemplo, podrán desarrollar un pequeño polígono industrial separado del casco urbano. Era algo muy necesario para ellos, puesto que estaban condenados a no tenerlo, si las circunstancias idóneas para su desarrollo no se daban en colindancia con el casco urbano”, añade Amigo.

El tercer aspecto que destaca el COACM en este sentido es que la Ley SUMA permitirá eximir a los municipios de pequeño tamaño de la reserva obligatoria de vivienda protegida, una cuestión que igualmente lastraba su posible desarrollo, puesto que, en muchas ocasiones, las únicas acciones de crecimiento que había eran de autopromoción y “obligar a que estos desarrollos incluyeran un porcentaje de vivienda protegida, resultaba problemático”, explica el presidente de la Agrupación de Urbanistas del COACM.

En cuanto a las mejoras que la Ley aporta al medio rural, el COACM destaca dos actuaciones. En primer lugar, la Ley SUMA reconoce por primera vez a pequeñas aldeas o caseríos tradicionales sin la entidad de núcleos urbanos, que hasta ahora estaban en un “limbo” legal, pues no podían ser considerados como suelo urbano, y no era lógico asimilarlos en todo al rústico. La Ley SUMA les concede naturaleza jurídica propia, posibilitando la construcción de nuevas viviendas en ellos, con ciertos límites. Y lo mismo ocurre con los polígonos ganaderos, a cuya ordenación urbanística también abre la puerta la Ley SUMA, bien mediante la redacción de planes especiales, o bien en el seno del planeamiento general.

Desde el punto de vista de la tramitación administrativa, la Ley SUMA agiliza la concesión de autorizaciones urbanísticas en tres aspectos. En primer lugar, se evitan duplicidades en el trámite de exposición pública para la obtención de calificaciones urbanísticas en suelo rústico.

Por otro lado, la Ley SUMA da más peso a las declaraciones responsables, agilizando con ello los trámites de concesión de algunos tipos de licencias, destacando las licencias de primera ocupación. “Es éste un tema delicado, porque en una licencia al uso tradicional, las comprobaciones técnicas por parte de las administraciones se hacen a priori. Antes de “poner una piedra”, la administración verifica que todo es conforme a Derecho. Ahora, con las declaraciones responsables, la comprobación se podrá hacer a posteriori, lo que agiliza mucho los trámites y acorta los tiempos para poder empezar las obras, pero los riesgos son mayores”, puntualiza Amigo. En este sentido, la postura del COACM es favorable a las declaraciones responsables “pero única y exclusivamente en aquellas obras que no necesiten proyecto”, como así recoge la Ley SUMA, añade la decana del COACM.

Por último, la nueva ley admite la posibilidad de que los colegios profesionales, y por supuesto el COACM, puedan emitir Certificados de Idoneidad Técnica para agilizar la concesión de licencias en pueblos pequeños que no tienen servicio técnico propio y quieran utilizar esa herramienta, algo que ya era posible en otras comunidades autónomas y que la redacción de la Ley permite ahora en Castilla-La Mancha. “La Ley SUMA abre las puertas a un futuro convenio del COACM con la Junta de Comunidades al que luego podrán adherirse aquellos municipios que lo necesiten, abriendo con ello una nueva vía para la obtención de licencia urbanística que no pase, obligatoriamente, por los colapsados servicios técnicos de asistencia a municipios de las diputaciones, con la consecuente demora”, explica Guijarro.

En cuanto a los municipios de mayor tamaño, la Ley SUMA va a beneficiarles, según el COACM, por ejemplo, abriendo la posibilidad de que las cesiones de suelos para equipamientos o zonas verdes en polígonos industriales aislados se puedan sustituir por su equivalente económico. “Uno de los problemas con el que nos encontramos frecuentemente es que en los polígonos industriales aislados hay una importante reserva de equipamientos y zonas verdes claramente infrautilizada, sobre todo en el caso de las zonas verdes. Ahora, cuando sea necesario, esa reserva se podrá ubicar en otro lugar más idóneo o incluso sustituir por su equivalente económico, liberando ese suelo para uso industrial”, afirma Amigo.

Por último, la nueva Ley ha puesto negro sobre blanco otro aspecto conflictivo del Urbanismo. Hasta ahora, en los PAUs (Programas de Actuación Urbanizadora) no quedaba claro en qué medida se podían modificar sin defraudar la licitación, algo que la Ley SUMA deja completamente definido.

Además de aplaudir la nueva Ley SUMA, y el procedimiento que se ha seguido en su redacción y tramitación, la decana agradece “el gran trabajo, siempre con espíritu de equipo que en este sentido ha llevado a cabo nuestra Agrupación de Urbanistas, liderada por Rubén Amigo”, termina.

Datos de contacto:
Javier Bravo
606411053

Nota de prensa publicada en: Toledo-Castilla-La Mancha

Categorías: Inmobiliaria Finanzas Sociedad Castilla La Mancha Construcción y Materiales

NotasdePrensa
https://www.notasdeprensa.es